

DENUMIRE PROIECT :

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC
GENERAL (P.U.G.)**

ORAȘ BALȘ, JUD. OLT



PROIECT :

Nr. 159/2019

BENEFICIAR:

ORAȘUL BALȘ

**Orașul BALȘ, Str. Balcescu Niculae,
Jud. Olt,**

FAZA:

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

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

PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L.

**coordonator șef de proiect
dr. arh. Mohammad Al-Bashtawi**

2023

CUPRINS

	<i>pag.</i>
INTRODUCERE	5
DOMENIUL DE APLICARE	6
CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII	9
STRUCTURA REGULAMENTULUI	9
CAPITOLUL I - PRESCRIȚII GENERALE	11
- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	11
I.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)	11
I.1.1 Terenuri agricole în intravilan	11
I.1.2 Zone construite protejate	11
I.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	12
I.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice	12
I.2.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	12
I.2.3 Asigurarea echipării edilitare	12
I.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor	12
I.2.5 Procentul de ocupare a terenului	13
I.2.6 Lucrări de utilitate publică	13
- CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	13
I.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	13
I.3.1 Orientarea față de punctele cardinale	13
I.3.2 Amplasarea față de drumuri publice	13
I.3.3 Amplasarea față de aliniament	14
I.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei	14
I.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	14
I.4.1 Accese carosabile	15
I.4.2 Accese pietonale	15
I.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	15
I.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	15
I.5.2 Realizarea de rețele edilitare	16
I.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	16
I.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR	16
I.6.1 Parcelarea	16
I.6.2 Înălțimea construcțiilor	16
I.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor	17
I.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	17
I.7.1 Parcaje	17
I.7.2 Spații verzi și plantate	17
I.7.3 Împrejmuiri	18

CAPITOLUL II - PRESCRIPȚII SPECIFICE 19

- DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	19
II.1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN	19
ZONA CENTRALĂ	19
ZONE DE PROTECȚIE	27
A. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE	
B. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ,	
C. ZONA SEVESO	
IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	50
IA – ZONA UNITĂȚI ECONOMICE: INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE	56
L – ZONA DE LOCUIRE	60
SP – ZONA DE SPAȚII VERZI ȘI AMENAJATE, TURISM, AGREMENT ȘI SPORT	68
C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	72
TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	76
GC – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	79
DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	82
II.2. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN	84
EX – ZONA SITUATE ÎN EXTRAVILAN	84

ANEXE 85

INTOCMIT,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

COLECTIV DE ELABORARE

**CORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:**

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
arhitect cu drept de semnătură
urbanist atesta **RUR** cu drept de semnătură
pentru întocmirea documentațiilor de
urbanism și amenajarea teritoriului
D, D₃, D_{Z0} și E, G₅ -urbanist istorie urbana

PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. SORINA DUMITRESCU
urbanist atesta **RUR** cu drept de semnătur

ARH. MARIANA M. BUCUR

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

ING. OVIDIU GH. VANGHELIE

DESENAT:

ST. URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

ING. RAZVAN CIUCA

DS. TEHNIC DRAGOȘ POPESCU

ORAȘUL BALȘ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC GENERAL

INTRODUCERE

Planul Urbanistic General (PUG) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent reglementează pe întreaga perioadă de valabilitate utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, transpunând la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

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

PUG are caracter director și de reglementare operațională. PUG se actualizează și se aprobă conform legii la 5-10 ani, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. De asemenea, în cazul în care se modifică viziunea și perspectivele de dezvoltare a localității înaintea expirării termenului de valabilitate a PUG, termen stabilit prin hotărârea Consiliului Local al Orașului Balș prin care se aprobă și PUG, documentația trebuie actualizată. În absența PUG și RLU aprobate, pe teritoriul Orașului nu se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane.

Planul urbanistic general se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

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

PUG și RLU se supun procedurilor de informare publică și consultare a populației, se avizează, potrivit prevederilor legale, de Consiliul Județean Olt și organismele centrale și locale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Orașului BALȘ.

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

Modificarea prevederilor prezentei documentații – acolo unde nu este explicit interzisă prin PUG și prezentul regulament – se va face prin documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform legii cu respectarea următoarelor condiții¹:

¹ Stabilete prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare (a se vedea art. 47 alin (5), alineat care a fost modificat de

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

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

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

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

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

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

DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelare cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;

- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate
- i) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor
- j) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone
- k) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

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

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

Prin Planul urbanistic general și prezentul regulament au fost stabilite:

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

Tot prin planuri urbanistice zonale sau de detaliu, după caz, se vor studia și rezolva funcțiunile cu impact semnificativ asupra zonelor în care se inserează – ex. Impact semnificativ asupra circulației.

*

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

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

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

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

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

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

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

*

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

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

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

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

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

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

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prevederile prezentului RLU au fost corelate cu prevederile:

- Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare
- Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunile: I – V, aprobate prin:
 - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a – Apa
 - Legea nr. 5/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – Zone protejate
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural
 - Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului (Ordinul nr. 13N/1999 privind conținutul-cadru al planului urbanistic general, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare etc.)
 - ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991/privind culori și semne convenționale de reprezentare a zonelor funcționale și elementelor principale în piesele desenate care compun planurile de amenajarea a teritoriului și urbanism.
 - LEGE nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 573 din 3 iulie 2006 cu modificarea și completarea
 - Legea nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice.
 - LEGEA nr. 203/16.05.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
 - LEGEA nr.55/16.03.2006 privind siguranța feroviară
 - LEGEA nr.213/17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
 - LEGEA nr.426/2001 pentru aprobarea OG nr.78/2000 privind regimul deșeurilor
 - LEGEA mediului nr.265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului
 - HOTĂRÂREA nr.817/14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii

- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.195/22.12.2005 privind protecția mediului
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.43/28.08.1997 (republicată în 29.07.1998) privind regimul drumurilor
- ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr.12/07.07.1998 (republicată și actualizată) aprobată cu Legrea 89/1999, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- ORDINUL M.T.I.C. nr.2.031/05.11.2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice ,documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.
- Legislația conexă domeniului (protejarea monumentelor istorice, sănătatea populației, protecția mediului, regimul juridic al drumurilor, cadastru și publicitate imobiliară etc.)

- Planului de Dezvoltare Regională a Regiunii Sud Vest Oltenia
- PATJ Olt
- Strategiei de Dezvoltare a Județului Olt
- Strategiei de Dezvoltare locala a Orasului BALȘ 2014-2020

*

Baza topografică a fost asigurată de OCPI Olt.

- Suport topografic/cadastral în sistem GIS proiecție Stereo 1970. și ortofotoplan

*

Delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice s-a făcut în baza Studiului istoric de fundamentare PUG Orașul BALȘ, Jud. Olt, elaborat de o echipă formată din dr. arh. Mohammad Al-Bashtawi, arhitect cu drept de semnătură, urbanist cu drept de semnătură **RUR – D și E**, pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului și Arhitect Severică Mitrache - Arhitect specialist MCC, urbanist istorie urbană (F6, G5, G6).

STRUCTURA REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament conține prescripții cu caracter general (CAP. I), și prescripții specifice pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință (CAP. II).

Prescripțiile cu caracter general sunt grupate în:

- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- **CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

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

Prescripțiile specifice sunt organizate după cum urmează:

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

*

• REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sau siguranță, după caz, în vederea protejării imobilelor învecinate, conform reglementărilor în vigoare.

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

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

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

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

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

• CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

I.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum

ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

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

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

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

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

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

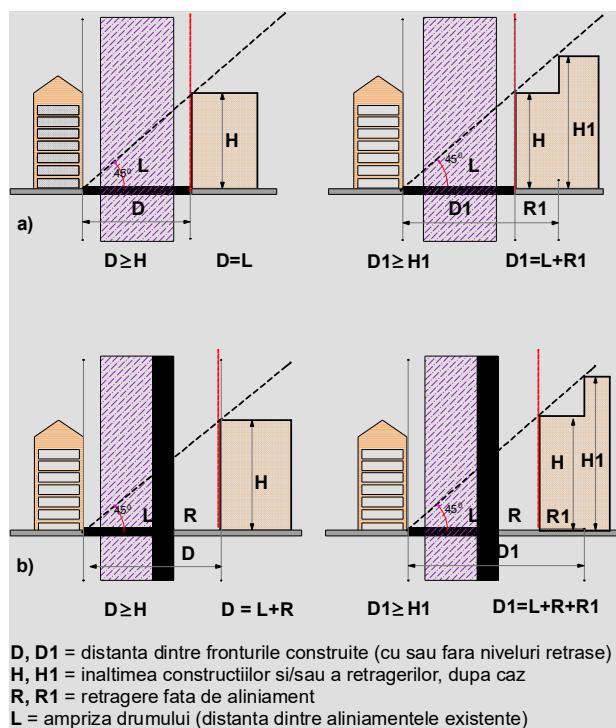
Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

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

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

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

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



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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

I.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.5.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (Art. 27 din R.G.U.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

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

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

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

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

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

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

În cazul imobilelor de colț se admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,00 m de la intersecție.

Înălțimea construcțiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Împrejmuirile și anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate unitar cu construcțiile principale de pe parcelă.

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

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

La monumentele istorice și construcțiile din zona lor de protecție se vor utiliza finisaje tradiționale (țigla ceramică, tabla de cupru etc.), cu respectarea avizului Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului Olt .

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

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

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

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

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

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

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

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

La nivelul orașului se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător.

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

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

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

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

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

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

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

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

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

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

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

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

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

II. 1 ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

ZONA CENTRALĂ

*In conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001 (republicata cu modificarile si completarile ulterioare) privind amenajarea teritoriului si urbanismu este obligatorie elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**.*

• GENERALITĂȚI

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

Zona centrală a orașului Balș reprezintă aria cuprinsă între:

- la **N** - FORUTUL STR. BALCESCU NICOLAE ADENCIME DE 50M
- la **S** - str. ION CREANGA
- la **V** - PARCUL ORAȘENESC BALȘ SI RAUL OLTET
- la **E** – str. 1 DECEMBRIE și str. ION CREANGA

Suprafața astfel delimitată măsoară 11.00 ha.

*În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcțiuni reglementate in **prezenta documentatie**.*

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

Se menționează, de asemenea, faptul că anumite utilizări sunt interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă centrală. Dintre acestea se menționează în mod special activitățile productive poluante, chiar și în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activitățile de depozitare, respectiv activitățile de gospodărie comunală, incluzând platformele de precolectare sau sortare a

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

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

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

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

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

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

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

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

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

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

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

- Instituții administrative, unități sanitare, instituții de învățământ, de cultură (inclusiv spații expoziționale, târguri, cu condiția ca suprafața utilă/construită a acestora să nu depășească 400 m²). Pentru suprafețe mai mari, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor

studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii

- Servicii compatibile cu caracterul zonei – nu sunt permise cele de tip service auto (inclusiv spălătorii auto) și cele poluante, chiar și în situația în care poluarea (de orice tip, inclusiv fonică) se înscrie în limitele admise de lege. Pentru suprafețe construite mai mari de 400 m², amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii
- Lăcașuri de cult, cu condiția respectării unei distanțe minime de 100 m față de unitățile care comercializează băuturi alcoolice. Pentru suprafețe construite mai mari de 600 m², amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii
- Comerț cu amănuntul – nu sunt permise unitățile comerciale de tip hipermarket; nu sunt permise unitățile care comercializează materiale de construcții; pentru unitățile cu suprafața construită mai mare de 400 m² utilizarea terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se va reglementa printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii
- Unități de alimentație publică, turism și agrement, săli de sport. Unitățile de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum se vor autoriza numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.
- Sedii ale unor asociații/organizații profesionale, politice etc.
- Parcaje subterane și la sol, cu condiția studierii printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii pentru suprafețe mai mari de 300 m²
- Amenajări ale spațiilor libere – pietonale, terase, spații verzi și plantate

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

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

Art. 3 - Utilizări interzise

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

- activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de precolectare a deșeurilor urbane;

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50 m²;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

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

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

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

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

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

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

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

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.
- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșa Reglementări.

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

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

parceleur

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

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m și posterioare de min 5,00 m.

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

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

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

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

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;
- Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m.

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

Art. 8 - Accese și circulații

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

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

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

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

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.7 Reguli cu privire la**

amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, cu următoarele completări:

- Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice, cu excepția monumente istorice.
- Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni se va consulta Anexa 5.
- În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanța de maxim 250,00 m de amplasament.

Art. 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

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

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra înălțimile existente.
- În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.
- În zonele construite compact se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta la 45⁰.
- În intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor.
- Global, la nivelul ZC nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E +M

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

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

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor și statutului de zonă centrală a Orașului, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.
- Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.).Vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor.
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare, precum și utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice etc.
- Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.
- Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

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

Art. 14 - Împrejmuiri

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

- În cazul funcțiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- Pentru alte funcțiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct. I.7.3. Împrejmuiri.

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Pentru monumentele istorice se va stabili în baza studiului istoric, fără a se depăși $POT_{max} = 60\%$.

Pentru locuințele din **subzona LI** situate în zona centrală se va respecta POT_{max} stabilit în cadrul zonei de locuire (30%).

Pentru unitățile de învățământ din **subzona IS 2** se va respecta POT_{max} stabilit în cadrul zonei instituțiilor publice și serviciilor (25%)

Pentru **subzonele S și P** se vor respecta POT_{max} stabilit în cadrul zonei spațiilor verzi, după caz.

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

Reglementări orientative până la elaborarea PUZ ZC:

Pentru monumentele istorice se va stabili conform studiului istoric, fără a se depăși $CUT_{max} = 1$.

Pentru locuințele din **subzona LI** situate în zona centrală se va respecta CUT_{max} stabilit în cadrul zonei de locuire (2,20).

Pentru unitățile de învățământ din **subzona IS 2** se va respecta CUT_{max} stabilit în cadrul zonei instituțiilor publice și serviciilor (1).

Pentru **subzonele S și P** se vor respecta CUT_{max} stabilit în cadrul zonei spațiilor verzi, după caz.

*

Z O N A C E N T R A L Ă

În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcțiuni reglementate în prezenta documentatie. In conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001 (republicata cu modificarile si completarile ulterioare) privind amenajarea teritoriului si urbanismu

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localitatilor;

*

ZONE DE PROTECȚIE

A. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

B. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, Str. Cireșului

C. ZONA SEVESO

ZONA NATURA 2000: Situl ROSCI0266 Valea Oltetului

este cuprins pe rata teritorială a județului Olt. Se întinde pe teritoriul localităților Bals(2%)

valea oltetului **ROSCI0266** are suprafața de 91,10 ha, privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene natura 2000 în România, limita zona natura 2000 prezentate în planșa de reglementări și în planșa de încadrări în Teritoriu, orice activitatea în această zonă va fi autorizată conform legii.

• GENERALITĂȚI

Zonele de protecție a monumentelor istorice au fost delimitate în prezenta documentație în baza *Studiului istoric de fundamentar PUG Orașul BALȘ, Jud. Olt*, elaborat de o echipă formată din

Arhitect Severică Mitrache - Specialist MCC, urbanist istorie urbană (**F6, G5**)

Mohammad Al-Bashtawi, arhitect cu drept de semnătură, urbanist cu drept de semnătură **RUR – D** și **E**, pentru întocmire documentații de urbanism și amenajarea teritoriului

Sorina Dumitrescu – arhitect cu drept de semnătură și urbanist cu drept de semnătură **RUR**, Mariana M. Bucur arhitect, Razva Ciuca inginer, Sofian Al-Bashtawi, Student urbanist al UAUIM

Autorizarea construcțiilor în aceste zone presupune de asemenea reguli suplimentare față de restul zonelor funcționale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Monumentele istorice situate în intravilan pentru care PUG a delimitat zonele de protecție sunt:

A. ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Nr. crt	Poz. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALIZAREA
1.	241	OT-II-m-B-08645	Biserica "Sf. Voievozi" carter Mainești/1805	Str. Mîinești, nr. 42-Balș
2.	242	OT-II-m-B-08646	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"/1833	Carter Corbeni-Balș
3.	243	OT-II-m-B-08647	Biserica "Cuvioasa Paraschiva" 1882	Carter Teiș-Balș
4.	244	OT-II-m-B-08650	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 43, Balș
5.	245	OT-II-m-B-08651	Biblioteca/sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 9, Balș
6.	246	OT-II-m-B-08652	(fost pavilio administrativ jiu) sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 110, Balș
7.	247	OT-II-m-B-08649	Spitalul vechi / sf. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 115, Balș
8.	248	OT-II-m-B-08653	Restaurant/ mijl. Sec. XIX	Str. Balcescu Nicolae, nr. 115, Balș
9.	249	OT-II-m-B-08654	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 19, Balș
10.	250	OT-II-m-B-08655	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 32, Balș
11.	251	OT-II-m-B-08656	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.35, Balș
12.	252	OT-II-m-B-08657	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.44, Balș
13.	253	OT-II-m-B-08658	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.45, Balș
14.	254	OT-II-m-B-08659	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.100, Balș
15.	255	OT-II-m-B-08660	Biserica "Cuvioasa	Str. Popa Șapca, nr.30, Balș

			Paraschiva" 1820	
16.	256	OT-II-m-B-08661	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.1, Balș
17.	257	OT-II-m-B-08662	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.2bis, Balș
18.	258	OT-II-m-B-08663	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.8bis, Balș
19.	259	OT-II-m-B-08664	Biserica "sf. Dumitr" și "sf. Ștefan" 1753/adaugat pridvor 1913	Str. Vasilescu Gheorghe, nr.10, Balș

În ceea ce privește imobilele cu valoare arhitecturală sau cu arhitectura specifică zonei prezentate în planșa de reglementări și în studiul istoric de fundamentare a PUG-ului, vor fi avizate și autorizate conform condițiilor zonei de protecție a monumentelor istorice din prezenta documentație.²

*

PREZENTE ARHEOLOGICE

1. un SIT (**cod sit RAN**) pe malul stâng la pârâului Gengea, la cca. 120m sud-est de acesta, adresa str. Teiș, orașul Balș

2. un SIT (**cod sit RAN**) terasă pe malul stâng al Oltețului, în apropierea Gării din Balș, Adresa: la est de str. Petre Pandrea

Studiu teoretic a acoperit în mare măsură întreaga suprafață a orașului Balș. Neefectuarea de sondaje stratigrafice a privat studiul de o serie de informații referitoare la caracteristicile siturilor arheologice

Pe teritoriul orașului Balș, unitate teritorial administrativă situată la vest de Braneț, s-a găsit un tezaur de monede bizantine tăiate, alcătuit din 1736 piese, din care 1036 reprezintă imitațiile bulgare după monedele bizantine, iar restul sunt monede emise de Imperiul Latin de Constantinopol, Thessalonic, Trebizond, Niceea și Epirus. Perioada de acumulare a tezaurului este cuprinsă între anii 1248-12632.

În cartierul Teiș din orașul Balș a fost descoperit, în anul 1928, și achiziționat de Muzeul Olteniei un tezaur compus din 270 de piese (după cutremurul din 1977 au fost recuperate doar 238 de piese din întregul tezaur), groși, emisiuni ale țarului Ivan Sracimir 3.

Cercetările recente, efectuate pe traseul drumului expres Craiova-Piitești, au pus în evidență și alte descoperiri ceramice precum urmează

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În perimetrul administrativ al orașului Balș au fost identificate o serie de situri arheologice și descoperiri izolate ce atestă o bogată și îndelungată locuire umană a zonei, începând din preistorie și până în epoca modernă.

Aceasta se datorează prezenței unor grinduri și terase înalte care au favorizat locuirea umană în ciuda numeroaselor zone inundate sau inundabile, dintre apele Oltețului și Gengei.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv Legea 422/2001 republicată la 20.11.2006, autoritățile administrației publice locale au atribuții în vederea protejării siturilor și monumentelor istorice. Considerând importanța deosebită de a proteja siturile și monumentele istorice, trebuie avută în vedere respectarea Legii 422/2001. În același sens, trebuie avut în vedere de către

² conform condițiilor din avizul Ministerului Culturii - Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (CZMI, nr.11)

autoritățile locale luarea acelor măsuri menite să protejeze siturile, eliminând factorii de risc care le pot afecta, ținând cont de delimitările atât a siturilor, cât și a zonelor lor de protecție.

În cazul efectuării de investiții (construcții, amenajări ale peisajului care afectează solul...), trebuie avută în vedere de către beneficiarii investiției, dar și de către autoritățile locale, respectarea prevederilor legale și obligativitatea efectuării, prealabil investiției, a cercetărilor în vederea descărcării de sarcină arheologică, prevederile legale condiționând obținerea autorizației de construcție de obținerea unui aviz din parte Direcției pentru Cultură a Județului Olt.

RECOMANDARE PRINCIPALĂ

A. siturile arheologice

Pentru toate siturile identificate pe teritoriul orașului Balș este obligatoriu ca eliberarea autorizației de construire sau alte intervenții în sol să fie acordată doar cu **avizul Direcției Județene de Cultură și Patrimoniu a Județului Olt**.

Respectivul aviz poate fi obținut de beneficiarul investiției/amenajării urbane... doar în urma unei cercetări arheologice în vederea descărcării de sarcină arheologică, coordonate de un arheolog expert sau specialist atestat de Ministerul Culturii. Nerespectare acestei recomandări duce la încălcarea Legii 422/2001 și atrage consecințele legale asupra făptuitorilor.

În vederea obținerii avizului de la Direcția pentru Cultură, considerăm necesară efectuarea de cercetări arheologice preventive în suprafața siturilor arheologice și de diagnostic intruziv sau supraveghere în cazul zonelor de protecție a siturilor sau în caul siturilor cu delimitare și caracteristici neclare. În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau în urma efectuării supravegherii arheologice efectuate în zonele de protecție, sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, etc...(orice intervenție antropică de interes arheologic), obținerea avizului din partea **Direcției pentru Cultură** trebuie condiționată de efectuarea cercetării arheologice preventive.

Pentru orice intervenție efectuată la nivelul subsolului, asupra oricăror edificii de cult (biserici - bisericile cu hramurile „Sfinții Voievozi” (ante 1743), „Sfântul Dumitru” și „Sfântul Ștefan” (1752–1768) sau „Cuvioasa Parascheva” (1812–1824) care sunt înscrise sau nu în Lista Monumentelor Istorice 2015, cuprinse în limita administrativ teritorială a orașului Balș, se vor efectua obligatoriu cercetări arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii, entitate care va condiționa obținerea autorizațiilor de construcție/demolare de efectuarea unor asemenea cercetări.

B. zona cu fond vechi construit

Orașul Balș a avut o dezvoltare urbană de excepție în special în sec. XIX, dar nu numai.

Drept urmare, considerăm necesar ca toate intervențiile din zona istorică a Balșului (conform delimitării Planului Director de Tragere), efectuate la nivelul solului și subsolului, care depășesc adâncimea de 0,50 m, cu excepția modernizărilor/înlocuirilor de utilități efectuate pe un traseu deja existent, să fie supravegheate arheologic, autorizația de construcție/demolare putând fi eliberată doar cu condiția asigurării supravegherii arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii.

În cazul în care, în urma efectuării supravegherii arheologice, sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, etc... pentru obținerea avizului

final al Direcției pentru Cultură este necesară efectuarea cercetării arheologice preventive.

ALTE RECOMANDĂRI

Orice modificări în structura geologică a siturilor (alunecări de teren...) sau intervenții neautorizate pe suprafața siturilor sau în zona lor de protecție trebuie anunțate imediat la Direcția pentru Cultură și tuturor autorităților cu competențe în domeniul protejării patrimoniului, conform legislației în vigoare.

*

În zonele de protecție a monumentelor istorice sunt cuprinse mai multe funcțiuni, care vor fi detaliate în acest regulament.

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

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

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

- După avizarea și aprobarea Planului Urbanistic General se vor respecta întocmai prevederile legislației în vigoare care reglementează eliberarea autorizațiilor de construire în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, obținerea avizului Ministerului Culturii fiind obligatoriu în aceste cazuri.
- Evitarea densificărilor prin construirea în planul de la stradă.
- Încurajarea unor activități tradiționale.
- Se instituie interdicția amplasării mormintelor și a oricăror alte construcții subterane sau supraterane la o distanță mai mică de 5 m față de cel mai apropiat perete exterior al bisericilor monument istoric de pe teritoriul administrativ al orașului Balș. Prin grija primăriei, după aprobarea Planului Urbanistic General, se va comunica instituirea interdicției mai sus amintite tuturor parohiilor care dețin biserici monument istoric și Episcopiei Slatinei și Romanaților.
- Vor fi supuse avizării Ministerului Culturii lucrările edilitare, de construcții, rețele sau instalații care pot afecta în orice fel siturile arheologice înregistrate în Lista Monumentelor Istorice sau în Registrul Arheologic Național.
- În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului construit a fost definită o **zonă de protecție**, aceasta fiind delimitată pe limitele de parcele.

- Intervențiile asupra monumentelor istorice din zona de protecție sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice, pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național Olt.
- În cazul în care vor apărea situații neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate ale terenului în zona de siguranță a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie pusă în pericol zona de protecție a monumentelor, în conformitate cu Legea nr. 422/20052, art.8, titlul II, cap.I. În situații extreme se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentele istorice, pe baza unor documentații întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind acest gen de lucrări.
- Monumentele istorice aflate pe teritoriul orașului BALȘ Olt au un statut reprezentativ cu valoare culturală semnificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât în elaborarea documentațiilor, cât și la acordarea avizelor și aprobărilor pentru intervențiile de construire și amenajare din perimetrul zonei de protecție identificat.

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

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

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

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

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

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

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

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

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

Art. 3 - Utilizări interzise

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

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

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

• CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

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

Se va pune în valoare conturul incintei.

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

- a) front la stradă de minimum 15,00 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18,00 m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 400,00 m². Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00 m²;

- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

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

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

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

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

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcții va respecta o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m.
- Distanța dintre clădirea unui lăcaș de cult și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00 m.
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m și posterioare de min 5,00 m.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă

latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent pe o lungime de maximum 15,00 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 m.

- În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament
- În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 m. retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,00 m.
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

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

- În cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente conform reglementările din studiul istoric;
- Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,50 m.
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
- Pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

Art. 8 - Accese și circulații

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

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 m, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului, care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

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

- Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice, cu excepția monumente istorice.
- Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni se va consulta Anexa 5.
- În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250,00 m de amplasament.

Art. 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

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

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct. I.6.3 Aspectul**

exterior al clădirilor – cu excepția monumentelor istorice, la care intervențiile se realizează doar pe baza studiilor istorice – cu următoarele completări:

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecție a fiecărui monument”.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor și statutului de zonă de protecție a unui monument istoric, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.
- Arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate.
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru clădirile noi și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente.
- Se interzice realizarea clădirilor cu calcane vizibile din circulațiile publice.
- Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (ex.: utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice: gresie, faianță etc) și utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare. Vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor.
- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii.
- Intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea teritorială de referință (U.T.R.) în care se încadrează aceste inserții.
- Balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat, vor putea depăși aliniamentul cu maximum 2,00 m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minimum 3,00 m peste cota trotuarului.
- Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 – 6,00 metri;
- Acoperișurile vor fi realizate din materiale specifice zonei și cadrului arhitectural existent și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.
- Pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

În spațiul public din fața bisericii cuprins între suprafețele carosabile se vor amplasa exclusiv mobilier urban și construcții din categoria de for public.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

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

Art. 14 - Împrejmuiri

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

- În cazul funcțiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- Pentru alte funcțiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct. I.7.3. Împrejmuiri.

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

Conform funcțiunii din zona de protecție a monumentelor istorice.

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

Conform funcțiunii din zona de protecție a monumentelor istorice.

*

B. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, Str. Cireșului

LEGE 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Art. 47, alin 3, Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;

În prezent, pe teritoriul administrativ al orașului Balș nu se află amenajări cu valoare culturală, istorică, ambientală sau peisageră, cu toate acestea, nu trebuie neglijată posibilitatea realizării unei serii de informații grupate în două secțiuni majore: analiză și reglementări urbanistice dedicate Zonei delimitată Construită Protejată

În zone de protecție a monumentelor istorice sunt cuprinse mai multe zone și subzone:

- zona instituțiilor publice și servicii;
- zona unități economice: industriale și agricole;
- zona de locuire;
- zona de spații verzi și amenajate, turism, agrement și sport;
- zona căi de comunicație;
- zona pentru echipare edilitară.

1. ANALIZĂ ȘI SINTEZĂ

1.1. Delimitarea subzonelor din interiorul Zona Construită Protejată (ZCP) Str. Cireșului

Zona delimitată în Planșa de Reglementări urbanistice zonificare PUG, din Str. Cireșului, Oraș Balș detine mai multe zone funcționale și zone cu funcțiuni mixte și seria de monumente istorice clasate în LM-2015, deasemenea în zona sunt alte construcții de valoare arhitecturală și sentimentală.

Zona delimitată are țesut urban de a determina stabilirea unei reglementări de urbanism specifice zonei de protecție a monumentelor istorice clasate, cauza a fost urmărită evoluția istorică a țesutului urban din zona delimitată în PUG (Planșa de reglementări-zonificare), și anume trama stradală, parcelarul, spațiile plantate, criteriile principale de analiză fiind: regimul de construcție, adică poziția clădirii / clădirilor pe lot conjugată cu regimul de înălțime, profilul funcțional istoric și potențialul funcțional actual (la data elaborării studiului de față).

1.2. Raportarea la situația din teren

- prevederile PUG și a regulamentului de urbanism în vigoare;
- necesitățile de bază ale resursei culturale;
- recomandările aduse din partea comisiei zonale a monumentelor istorice nr. 11 Oltenia;
- diferențele dintre situația din teren și reglementări, au fost catalogate ca inadvertențe majore care au capacitatea de a împiedica-o;
- dezvoltarea viitoare coerentă în ceea ce privește conservarea și punerea în valoare a resursei culturale din str. Cireșului, oraș Balș;
- regimul de construcție și anume poziția clădirilor față de domeniul public și regimul de înălțime aferent;
- regimul de proprietate și circulație asupra terenurilor.

1.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile **Cap. I Prescripții generale, I.3 Condiții generale**

de amplasare și conformare a construcțiilor, pct. **1.3.3 Amplasarea față de aliniament**, cu următoarele completări:

- În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.
- Instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.
- Pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșa Reglementări.

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

1.4. Regimul maxim de înălțime

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

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

1.5. Intervenții pe clădiri existente

În ceea ce privește intervențiile pe clădirile existente, inclusiv monumente istorice, cuprinse în ZCP , intervenții identificate în număr ridicat și cuprinse la rândul lor în studiu istoric de fundamentare, la adrese din (Str. Cireșului, nr.19, Str. Cireșului, nr.32, Str. Cireșului, nr.35, Str. Cireșului, nr.44) diverselor tipuri de

lucrări posibile principalele intervenții care sunt și neconforme cu statul monumentelor istorice și a Zonei delimitate ca zona protejată, sunt cele legate de branșamentele de gaz, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, aparate de aer condiționat, culori necorespunzătoare ale finisajelor, materiale necorespunzătoare pe fațade, care modifică aspectul arhitectural, zidirea unor goluri, inclusiv dintre cele orientate spre domeniul public, realizarea unor goluri în calcane, înlocuirea tâmplăriei istorice cu una nepotrivită ca aspect (inclusiv în ceea ce privește materialul, culoarea), extinderi improprii, supraetajări și mansardări.

1.6. Parcele neconstruite

Au fost identificate și loturi libere de construcții, aceste parcele au rezultat fie ca urmare a regularizărilor, ca urmare a sistematizărilor la care au fost supuse părți mai extinse de țesut urban în ultimele decenii sau ca urmare a unor demolări, situație întâlnită în cazul imobilelor cu adresa, str. Cirecelui, nr. 100.

Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

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

Se va pune în valoare conturul incintei.

Se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajări exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

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

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

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

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

1.7. Monumente istorice prinse in ZCP

La momentul de față sunt cuprinse în zona delimitată ca **ZCP** , se afla monumente clasate in (LMI 2015).

deasemenea in orașul Balș sunt unele clădiri valoroase construite în prima jumătate sau la jumătatea secolului XX, care pot fi propuse pentru clasarea lor in LMI. *În ceea ce privește imobilele cu valoare arhitecturală sau cu arhitectura specifică zonei prezentate în planșa de reglementări și în studiul istoric de fundamentare a PUG-ului, vor fi avizate și autorizate conform condițiilor zonei de protecție a monumentelor istorice din prezenta documentație.*³

Nr . crt	Poz. LMI	COD LMI	DENUMIREA	LOCALIZAREA
1.	249	OT-II-m-B-08654	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 19, Balș
2.	250	OT-II-m-B-08655	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr. 32, Balș
3.	251	OT-II-m-B-08656	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.35, Balș
4.	252	OT-II-m-B-08657	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.44, Balș
5.	253	OT-II-m-B-08658	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.45, Balș
6.	254	OT-II-m-B-08659	Casa/sf. Sec. XIX	Str. Cireșului, nr.100, Balș
7.	256	OT-II-m-B-08661	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.1, Balș
8.	257	OT-II-m-B-08662	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.2bis, Balș
9.	258	OT-II-m-B-08663	Casa/inc.. Sec. XX	Str. Titulescu Nicolae, nr.8bis, Balș

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

ZONA DELIMITATA ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ESTE PREZENTATA IN PUG SI INTR-O PLANSA DE REGLEMENTARI SI DE DETALIU

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

În Zona Construită Protejată sunt cuprinse mai multe funcțiuni reglementate în prezenta documentație. dar în conformitate cu art. 47 Alin 3 din legea 350/2001 (republicată cu modificările și completările ulterioare) privind amenajarea teritoriului și urbanismu

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

b) ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE SI DE PROTECTIE A MONUMENTELOR;

*

³ conform condițiilor din avizul Ministerului Culturii - Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (CZMI, nr.11)

C. ZONA SEVESO

- GENERALITĂȚI

Zona SEVESO se referă la orice zonă de depozitare/exploatare/prelucrare a substanțelor sau materialelor explozibile, ce prezintă un risc ridicat de producere a unor accidente sau catastrofe; prin intermediul acesteia se trasează o serie de măsuri ce au rolul de a preveni sau combate astfel de calamități.

Zone depozitului stocare GPL BALȘ la data 01.04.2023 aparținând S.C. BULROM GAS IMPEX SRL cu urmatori obiective: Pompa GPL, Autocisterna și Rezervorul de GAZE Petroliere Lichefiate.

conform adresa nr 3624819/04.08.2023 transmisa de actre ISU Olt, apartinand sc BULROMGAS, date care trebuie preluate in planul de urbanism si amenajare teritoriu - PUG.

In urma analiza situatiei existente conform metodologiei art.12 din Ordinul 3710/2017 și s-a identificat zona cu incompatibilitate teritorială în jurul amplasamentelor de tip SEVESO pe raza Orașului Balș

Nr. Crt	Tipul evenimentului	Substanța periculoasă implicată	Locul de manifestare al evenimentului	Frecvența de manifestare an-1	Dimensiunea zonelor de impact (m)			
					Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV
1	Incendiu <i>Jet fire</i>	Gaze petroliere lichefiate	Pompa de transvazare gaze petroliere lichefiate	$2 \cdot 10^{-6}$	26	44	62	100
2	Incendiu BLEVE	Gaze petroliere lichefiate	Cisternă auto	$1 \cdot 10^{-7}$	67	176	248	323
3	Explozie UVCE	Gaze petroliere lichefiate	Rezervor de gaze petroliere lichefiate	$2 \cdot 10^{-6}$	190	320	546	1055

Din cele 3 scenarii prezentate de operatorul economic, a fost ales scenariul cu nr. 3, de explozie UVCE (Rezervor de gaze petroliere lichefiate) care are frecvența de manifestare $2 \cdot 10^{-6}$ și razele de impact cele mai mari, scenariu în baza căruia va fi elaborat planul cu zonele de compatibilitate teritorială.

În zona de impact a obiectivele SEVESO sunt cuprinse mai multe funcțiuni cu compatibilitați teritoriale și funcțiuni cu incompatibilitați teritoriale prezentate in planuri de analiza SEVESO.

Zonele funcționale În cadrul zonei (A, B, C, D) de impact SEVESO regăsim zone funcționale - rezidențiale, zone industriale și depozitare, spații verzi și agrement, transporturi, gospodărie comunală.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- plan compatibilitați teritoriale cu alternativa construita si in planșa de reglementari urbanistice, incadrare in teritoriu.

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-2}$	ABCD	ABC	AB	A

- plan incompatibilitati teritoriale fara alternativa construita si in planșa de reglementari urbanistice, incadrare in teritoriu.

Frecvență (cazuri/an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV - vătămări reversibile (m)	Raza zonei III - vătămări ireversibile (m)	Raza zonei II - prag de mortalitate (m)	Raza zonei I - mortalitate ridicată (m)
$10^{-3} - 10^{-2}$	ABC	AB	A	A

*

Pentru autorizarea În cadrul zonei (A, B, C, D) de impact SEVESO va fi conform **ART. 10 - CONFORM ORD. 3710/2017 M.Of. 755/ 21.09. 2017,**

Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. **Tip A:** - industrie și depozitare;

2. **Tip B:**

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. **Tip C:**

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. **Tip D:**

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

*

IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzone:

IS 1 – Subzona instituții publice

IS 2 – Subzona instituții de învățământ.

IS 3 – Subzona cultură-culte

IS 4 – Subzonă sănătate

IS 5 – Subzonă comerț-servicii

• GENERALITĂȚI

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcțiunea **IS** se concentrează în **zona centrală** a orașului, care grupează și principalele instituții de nivel orașenesc, fiind așadar prezentă atât în zona centrală a orașului, așa cum este identificată în planșa Reglementări, cât și dispersat, în restul teritoriului intravilan.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice, precum și în zona de protecție a monumentelor istorice (delimitată potrivit planșei de Reglementări din prezentul PUG în interiorul razei de 100 m stabilite prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare) necesită avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului Olt), alte avize de specialitate conform legii, ca și pentru amplasarea, conformarea și pentru aspectul arhitectural al unor noi construcții și amenajări exterioare sau pentru desființarea unor construcții; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentului istoric existent în imediata vecinătate, în zona de protecție stabilită în interiorul razei de 100 m și în zona de co-vizibilitate.

Se va urmări completarea fronturilor existente la stradă, amenajarea circulațiilor pietonale și a scuarurilor, mobilarea cu mobilier urban de calitate și asigurarea unui iluminat stradal și arhitectural corespunzător, pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

Se vor amenaja și întreține spații plantate de aliniament.

În afara zonei centrale se vor respecta aceleași condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și de autorizare a lucrărilor de construire sau desființare în zona **IS**.

Realizarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate. La elaborarea acestor proiecte se vor respecta profilurile stradale reglementate prin prezenta documentație.

La amenajarea spațiilor publice se recomandă utilizarea unitară a materialelor și finisajelor, a seturilor de mobilier urban, inclusiv corpuri și sisteme de iluminat, marcaje, indicatoare, stații de transport în comun, precum și utilizarea unor plantații decorative de calitate, alcătuite preponderent din specii locale de arbori și arbuști ornamentali. Construcțiile provizorii de tip chioșcuri de difuzare a presei vor fi abordate de asemenea unitar, pentru a se asigura coerența ansamblului, alături de mobilierul urban (se recomandă utilizarea unui singur model pentru întreaga zonă **IS**).

Oprirea sau staționarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (pe suprafețele carosabile sau pietonale), în **zona centrală** a Orașului, pe traseul aferent mijloacelor de transport în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit.

infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulatură etc.) se va introduce etapizat în subteran.

Publicitatea privind popularizarea evenimentelor culturale, științifice, comerciale, electorale etc. e admisă pe tot teritoriul Orașului, în condițiile stabilite de administrația publică locală, cu condiția ca elementele de tip afiș, "mash", "banner", panou să fie expuse pe perioade limitate de timp, până la încheierea evenimentului popularizat.

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente, compatibile cu statutul de **zonă centrală** a localității și zonă de protecție a monumentelor istorice, pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT). Se admite construirea de obiective noi și renovarea/reabilitarea construcțiilor existente.

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

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

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

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

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

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

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

Art. 3 - Utilizări interzise

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

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

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

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

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

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

În cazul monumentelor istorice se va păstra obligatoriu aliniamentul existent.

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

Se menține regimul de construire actual, izolat pe parcelă.

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

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

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

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

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

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

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

Art. 8 - Accese și circulații

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

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

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

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

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

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

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

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

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

Pentru subzona **IS 1, IS 3** regimul de înălțime maxim este P+2E+M.

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

Pentru subzonele **IS 2, IS 4, IS 5**, regimul de înălțime maxim este P+2E.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

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

Pentru celelalte construcții și pentru construcțiile noi se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje).

În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic: finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

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

Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

Art. 14 - Împrejmuiri

Se va menține caracterul curent al împrejmuirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

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

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

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

Pentru subzonele funcționale **IS 2**,

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

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

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

$$(CUT_{max} - ADC/S_{teren}), \quad CUT_{max} = 1,60$$

Pentru subzonele funcționale **IS 2**:

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

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

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

*

IA - ZONA DE UNITĂȚI ECONOMICE (industriale și agricole)

- GENERALITĂȚI

Subzone :

I – subzona unități industriale

A – subzona unități agricole

Zona unităților economice (industriale și agricole) grupează activitățile agricole și industriale și de depozitare, mixte.

Prezenta documentație propune menținerea obiectivelor existente, pentru obiectivele economice propuse urmând ca prin **PUZ** să se reglementeze amplasarea și conformarea construcțiilor, măsurile de protecție a zonelor de locuire adiacente, după caz, asigurarea acceselor carosabile și pietonale și rezolvarea parcajelor în interiorul incintelor.

Schimbarea de destinație, după caz, a terenurilor fostelor obiective economice se poate face tot prin **PUZ** aprobat, conform legii.

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

IA- Activități productive agricole și industriale nepoluante, de cercetare, prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive agricole și industriale (agroindustriale), inclusiv servicii (comerț, alimentație publică) aferente unităților economice, locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară pentru angajați în condiții ce vor fi reglementate printr-o documentație de urbanism elaborată și aprobată în condițiile legii (PUZ), în caz de schimbare de destinație orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

IA- În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția de a nu crește gradul de poluare, în condițiile stabilite prin documentația de urbanism PUZ și cu respectarea condițiilor din avizul de mediu.

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

În acest sens se recomandă studierea întregii zone asupra căreia s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, fie în cadrul unei singure documentații fie, obligatoriu în acest caz, prin corelarea documentațiilor de urbanism pentru întreaga zonă.

Art. 3 - Utilizări interzise

IA- În cazul păstrării funcțiunii (**I, A**) se interzice amplasarea locuințelor – cu excepția unor spații de cazare temporară sau locuințe de serviciu pentru angajați – și a unităților de învățământ și orice alte echipamente publice sau instituții de interes general, cu excepția cabinetelor medicale sau de prim-ajutor pentru angajați.

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

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

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

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de aliniament se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

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

IA- Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona I, A.

Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

IA- Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au uși/ferestre.

Se vor respecta condițiile de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor pe aceeași parcelă se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 8 - Accese și circulații

IA- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lățimea de minimum 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție (mijloacele de stingere a incendiilor) și a mijloacelor de transport grele.

Condițiile efective de asigurare a acceselor și circulațiilor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

IA- Staționarea vehiculelor în timpul lucrărilor de executare a construcțiilor ca și în timpul exploatării construcțiilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulație și zone de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.

Condițiile efective de asigurare a spațiilor de parcare/garare se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

IA- Pentru toate obiectivele propuse înălțimea maximă admisă se stabilește prin planuri urbanistice zonale, PUZ elaborate și aprobate conform legii.

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

IA- Fațadele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu restul zonei; toate fațadele vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.

Condițiile efective referitoare la aspectul exterior al clădirilor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat în condițiile legii.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

IA- Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor se vor inventaria arborii valoroși, care vor fi păstrați pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puși în valoare după finalizarea obiectivului.

Suprafața minimă plantată a fiecărei incinte în zona **I, A** va reprezenta 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori și arbuști, cu cel puțin un arbore la fiecare 100 m². Plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei.

Se recomanda ca suprafețele impermeabilizate să fie reduse strict la circulațiile și suprafețele destinate parcajelor.

Condițiile efective de asigurare a spațiilor verzi și plantate aferente funcțiunii se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 14 - Împrejmuiri

IA- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabilește altfel printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii.

În funcție de zonă și de specificul activității se recomandă ca porțile de acces în incintă să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului :

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

*

L – ZONA DE LOCUIRE

Subzone:

- LI** – Subzona locuințelor colective în regim de înălțime maxim P+4E - P+10
- LM 1** – Subzona locuințelor individuale înșiruite sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E+M
- LM 2** – Subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate în regim de înălțime maxim P+2E

- **GENERALITĂȚI**

Zona de locuințe și funcțiuni complementare reprezintă zona cu ponderea cea mai mare în cadrul localității.

Zona cuprinde locuințe individuale, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire preponderent izolat. (LM 1, LM 2 – LI fiind locuințele din zona centrală a localității). Zona de locuire cuprinde și subzona de locuințe colective, mai puțin întinsă, care conține blocurile în regim de înălțime P+4-10E și terenurile aferente.

Valoarea fondului construit în cadrul zonei de locuințe și funcțiuni complementare este eterogenă, ca și calitatea construcțiilor și starea lor.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată potrivit planșei de Reglementări din prezentul PUG (în interiorul razei de 200 m), inclusiv pentru amplasarea, conformarea și aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru desființarea unor construcții parazitare necesită avize de specialitate, conform legii.

La proiectarea și autorizarea construcțiilor noi de locuințe se vor respecta prevederile privind suprafețele și dotările minimale stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 1 - Utilizări permise

LM 1, LM 2 – Se poate autoriza construirea de locuințe individuale sau colective în regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de construire de până la P+2E și, după caz, P+2E+M, precum și renovarea, reabilitarea, extinderea construcțiilor existente.

LI – Se poate autoriza construirea de locuințe colective în regim de construire izolat/cuplat, cu regim de construire de până la P+10E, precum și renovarea, reabilitarea, extinderea construcțiilor existente.

La proiectarea și autorizarea construcțiilor noi de locuințe se vor respecta prevederile privind suprafețele și dotările minimale stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente, compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism și mică producție nepoluantă, manufacturieră (artizanat).

Se pot autoriza locuințe cu parter deschis publicului (cu activități definite la zona funcțională **IS**), cu condiția ca suprafața aferentă funcțiilor publice să nu depășească 100 mp, respectiv 30% din suprafața totală).

În zona centrală acest procent poate să ajungă până la 40% din suprafața totală desfășurată.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

LM 1, LM 2, LI – Lucrările de construire/desființare, reconstruire, schimbare de destinație din zonele de protecție în jurul monumentelor istorice se vor autoriza numai cu avizul Direcției de Cultură a Județului Olt și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte organe ale administrației publice competente, potrivit legii.

Se pot autoriza, cu acordul prealabil al tuturor vecinilor, construcții noi mixte cu funcțiunea de locuințe și servicii, alte activități definite la zonele funcționale **IS** și **S** (dotări turistice), sau conversii funcționale la locuințele existente, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunile propuse să fie compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism de dimensiuni reduse (maximum 10 locuri de cazare) și mică producție nepoluantă, manufacturieră (artizanat),
- să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă nici un fel de poluare, inclusiv fonică, să nu genereze transporturi grele
- să ocupe spații situate la parterul construcțiilor, cu condiția ca suprafața aferentă funcțiilor publice să nu depășească 150 m², respectiv 50% din aria totală (desfășurată) a construcției și să aibă intrare separată pentru public/clienți.

În **zona centrală** acest procent poate să ajungă până la 50% din suprafața totală, cu condiția ca locuința/locunțele să respecte prevederile privind suprafețele și dotările minimale stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și condițiile privind protejarea mediului și sănătatea populației. În cazul depășirii suprafeței de 150 m² aferente funcțiilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ elaborat și aprobat în condițiile legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

LM 1, LM 2, LI – Se interzic:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală, pentru locuințele situate în **zona centrală** a localității și cu statutul de zonă de protecție a monumentului istoric în zona de protecție a monumentului istoric;
- funcțiuni comerciale și servicii care depășesc suprafața de 150 m² arie construită desfășurată, generează un trafic important, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, deșeurile produse sau programul de activitate sau care utilizează pentru producție și depozitare grădinile de fațadă, vizibile din spațiul public;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu suprafața totală mai mare de 50 m², alte anexe gospodărești care produc disconfort

- în spațiile libere din curți, vizibile din circulațiile publice: orice anexe gospodărești pentru creșterea animalelor și orice alte anexe gospodărești pentru depozitarea materialelor, pentru depozitare sau preparare alimente și hrană pentru animale, toalete; este interzisă depozitarea materialelor de orice fel (materiale de construcții, combustibili, hrană pentru animale)
- depozitarea en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozitarea de materiale reciclabile
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane, în afara zonelor stabilite prin prezenta documentație;
- stații de alimentare cu carburanți, ateliere de întreținere și reparații auto;
- lucrările de terasament care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

În afara zonei centrale definite prin prezenta documentație se permite utilizarea terenului pentru producție agricolă și se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor rezultate din activitățile agricole, cu condiția ca între aceste anexe și funcțiunile și echipamentele publice să se respecte o distanță minimă de 25,00 m.

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea și comasarea mai multor parcele se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

LM 1, LM 2 – Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

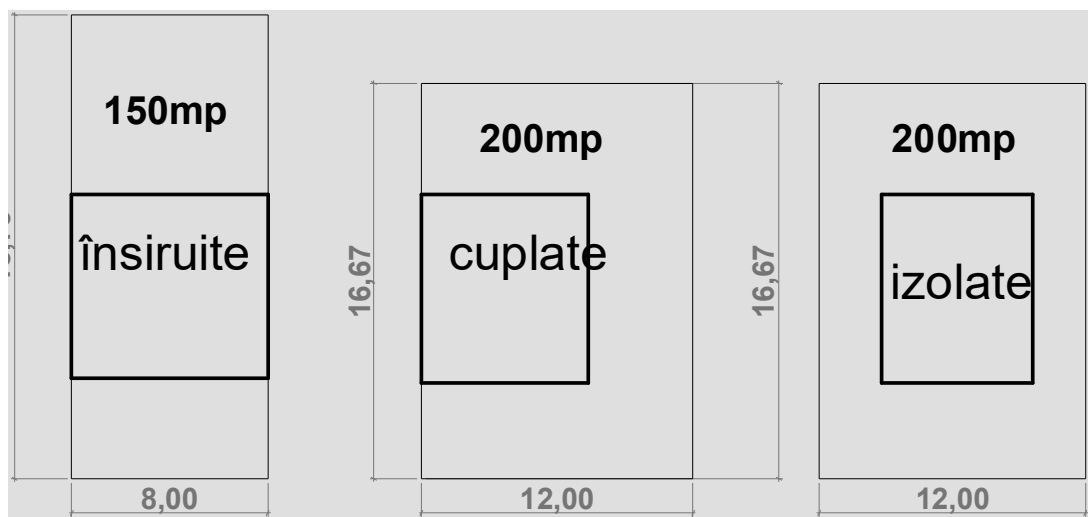
- a) front la stradă de minimum 12,00 m pentru locuințele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 250,00 m² pentru locuințele izolate, 200,00 m² pentru cele cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) acces direct sau prin servitute de minimum 3,50 m lățime.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafața mai mică de 250/200 m² (în funcție de regimul de construire – izolat/cuplat/înșiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile.

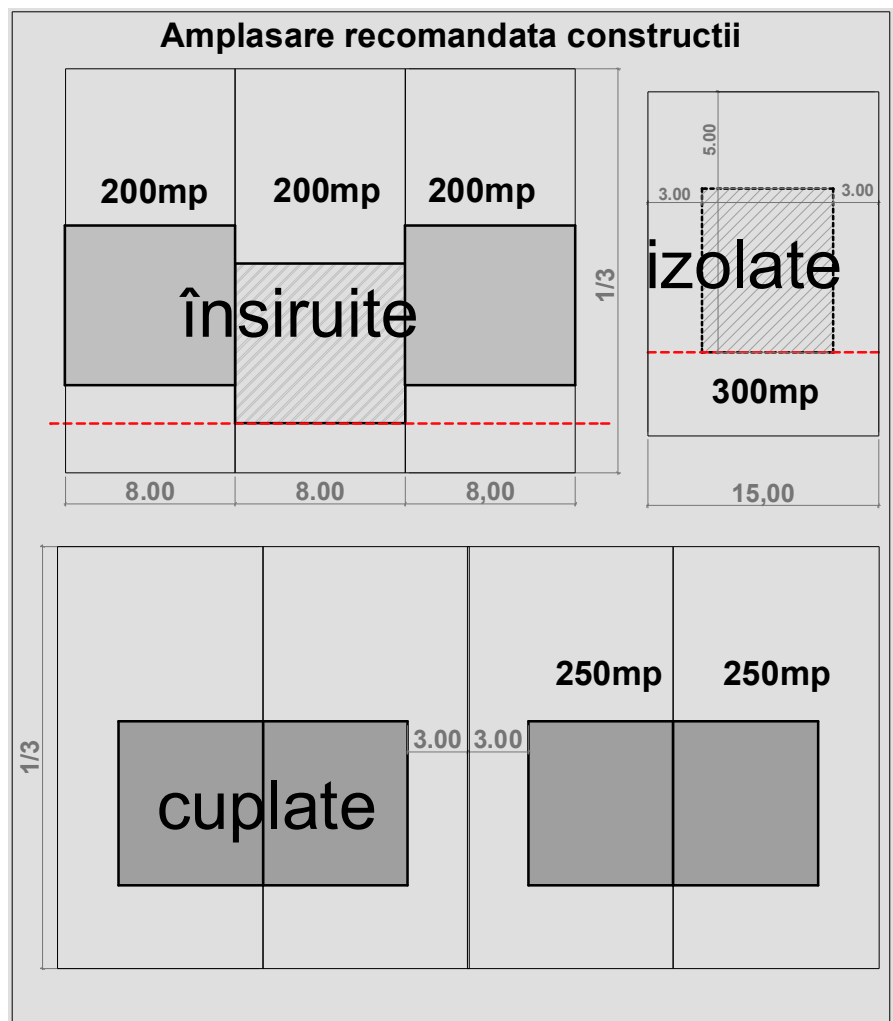
LI – Parcelele sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 18,00 m pentru locuințele izolate, 10,00 m pentru cele cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 500,00 m²;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) acces direct sau prin servitute de minimum 5,00 m lățime.

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P –P+2 NIVELURI - PUG sau PUZ dupa caz			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35% LM2
	cuplat	12 metri	
	izolat	15 metri	
suprafața minimă	înșiruit	200 mp.	
	cuplat	350 mp.	
	izolat	300 mp.	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3 cel puțin egal		
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, NIVELURI – CONFORM P.U.G.			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale din 45% LM1
	cuplat, izolat	10 metri	
suprafața minimă	înșiruit.	150 mp	
	cuplat,izolat	200 mp.	



Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafața mai mică de 250/200 m² (în funcție de regimul de construire – izolat/cuplat/înșiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile.



*

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

- front la stradă de minimum **18,00 m** pentru locuințele izolate, **10,00 m** pentru cele cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de minimum **500,00 m²**;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- acces direct sau prin servitute de minimum **5,00 m** lățime.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

LM 1, LM 2 – Construcțiile și împrejuririle se vor retrage față de axul străzilor conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșa Reglementări.

În zona centrală se va urmări completarea fronturilor și se pot autoriza funcțiuni publice la parter în condițiile stabilite la **Art. 1** și **Art. 2** din prezentul capitol.

LI – Construcțiile se vor retrage față de frontul opus cu minimum o distanță egală cu înălțimea construcției propuse, dar nu mai puțin de distanța minimă din axul străzii, conform profilului stradal corespunzător.

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

Construcțiile noi vor fi dispuse izolat pe lot. Se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de:

- 2,00 m în interiorul subzonelor **LM 1**
- 3,00 m în interiorul subzonelor **LM 2**
- 5,00 m în interiorul subzonelor **LI**

și posterioare de minimum:

- 3,00 m în interiorul subzonelor **LM 1**
- 5,00 m în interiorul subzonelor **LM 2**
- 10,00 m în interiorul subzonelor **LI**

În cazul în care pe una din limitele laterale ale proprietății se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului.

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

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă această limită separă de o parcelă rezervată funcțiilor publice sau unei biserici; în acest caz, retragerea obligatorie față de limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m în cazul funcțiilor publice și respectiv de 10,00 m în cazul lăcașului de cult.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

LM 1, LM 2 – Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre construcții, dar nu mai puțin de 3,00 m; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu au ferestre.

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

LI – Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre construcții, dar nu mai puțin de 6,00 m, iar în cazul în care pe parcelă se află calcanul unei construcții de același tip (nu o construcție provizorie sau anexă), se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent.

Art. 8 - Accese și circulații

LM 1, LM 2, LI – Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulație publică direct sau prin servitute.

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

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

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

Se interzice circulația animalelor pe străzile principale ale localității.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei.

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

Pentru locuințele noi sau în cazul autorizării extinderii/supraetajării celor existente se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare locuință, în afara circulațiilor publice (în interiorul proprietății).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

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

Regimul maxim de înălțime admis, pentru subzonele **LM 1**, exprimat în număr de niveluri este P+2E, iar pentru subzonele **LM 2**, exprimat în număr de niveluri este P+2E+M.

Pentru subzona **LI** regimul maxim de înălțime admis, exprimat în număr de niveluri este P+3E -P+10E

Înălțimea anexelor gospodărești amplasate pe limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea gardului (2,20 m).

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

În toate cazurile se va ține cont de specificul zonei, de zona centrală a localității, de zona de protecție a monumentului istoric existent și de caracteristicile clădirilor din zonă privind volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție și finisaje.

În cazul locuințelor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic finisajele exterioare lucioase, strălucitoare și/sau în culori stridente.

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

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

Pavajul curților va fi deasupra cotei trotuarului; se va evita scurgerea apelor pe parcelele învecinate, în conformitate cu prevederile Codului civil.

Anexele vizibile din spațiul public se vor armoniza cu clădirea principală, atât în ceea ce privește finisajele și culorile cât și arhitectura.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții. Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru construcțiile autorizate pe străzile în curs de racordare la rețelele edilitare vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele (cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și încadrării în condițiile

stabilite prin avizul de mediu), ca și obligativitatea racordării construcției pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților la nivelul străzii.

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

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

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

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

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

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

Art. 14 - Împrejmuiri

LM 1, LM 2 – Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor respecta înălțimea medie a gardurilor spre stradă ale parcelelor învecinate, cu încadrarea în intervalul stabilit prin prezentul regulament, de minimum 1,80 m și maximum 2,20 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn, fier sau plasă metalică dublată de un gard viu.

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

LI – Nu se vor executa împrejmuiri către circulațiile publice.

• OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

LM 1: POT_{max} = 45%

LM 2: POT_{max} = 35%

LI: POT_{max} = 30%

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

LM 1: CUT_{max} = 1,60

LM 2: CUT_{max} = 1,05

LI: CUT_{max} = 2.40

*

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Subzone:

P – Subzona spațiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție)

S - Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)

- GENERALITĂȚI

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

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona P – Se pot autoriza:

- spații plantate
- circulații pietonale

Subzona S – Se pot autoriza construcții și amenajări pentru practicarea sportului, pentru turism și agrement în spații acoperite/descoperite.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **subzona P** se poate face numai în baza unor proiecte complexe sau, după caz, a unor proiecte întocmite în baza unor documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local. Proiectele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile legislației privind calitatea în construcții, autorizarea construcțiilor și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament

La proiectarea construcțiilor noi pentru cultură (expoziții, biblioteci etc.), recreere, mobilier urban, locuri de joacă sau sport în aer liber, adăposturi, grupuri sanitare, spații și amenajări comerciale sau de alimentație publică, temporare sau definitive, se vor respecta următoarele condiții:

- suprafața ocupată de acestea și suprafața aferentă circulațiilor, însumate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului sau scuarului
- să nu fie împrejmuite sau delimitate prin elemente care să împiedice circulația liberă a publicului.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **subzona S** se va face în baza unor proiecte elaborate în conformitate cu prevederile legislației privind calitatea în construcții, autorizarea construcțiilor și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul regulament. Neîncadrarea în parametrii și condițiile impuse prin prezenta documentație impune elaborarea unei noi documentații de urbanism, avizate și aprobate în condițiile legii.

Parcagele se vor amplasa în exteriorul spațiului verde, în apropierea acceselor, în afara circulațiilor publice.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice schimbarea funcțiunii de spații verzi.

Se interzice amplasarea de chioșcuri și tarabe pe spațiile verzi și plantate adiacente trotuarelor sau din interiorul parcurilor.

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru **subzona P**: nu este cazul.

Pentru **subzona S**: suprafața minimă construibilă este de 500 m² pentru unitățile de cazare și alimentație publică.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta retragerile impuse, conform profilurilor stradale din planșa Reglementări.

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

În principiu, pentru toate construcțiile și amenajările propuse se vor respecta retrageri minime de 5,00 m față de limitele laterale și posterioare, după caz pentru **subzona P**, retrageri care în **subzona S** pot crește până la o distanță egală cu înălțimea maximă a construcției respective.

În **subzona S**, în cazul în care amplasamentul se învecinează cu o zonă rezidențială, proiectele vor fi însoțite, după caz, de un studiu de însorire.

Aceste retrageri pot fi modificate printr-o documentație de urbanism de tip PUD. Însoțit, după caz, de un studiu de însorire.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre construcții, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică, inclusiv pentru vehiculele de aprovizionare sau întreținere care se deplasează pe aleile ocazional carosabile ale incintei.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Pentru **subzona P**: parcajele se vor dispune în afara spațiului verde și circulațiilor publice. Suprafața parcajelor va fi calculată conform normelor și normativelor specifice și, după caz, de capacitatea clădirilor proiectate. În cazul în care, pentru construcțiile proiectate sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare normele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. În zona de acces vor fi prevăzute parcări amenajate pentru biciclete.

Pentru **subzona S**: conform normelor și normativelor specifice funcțiunii propuse (a se vedea Anexa III la prezentul Regulament). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru personal, public și sportivi), la care se adaugă 1 loc de parcare pentru autocare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Pentru toate construcțiile și amenajările se stabilește un regim de construire maxim P+1E.

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor aplica prescripțiile stabilite în cap. I.6.3.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Branșamentele vor fi realizate îngropat.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Subzona P – se recomandă folosirea preponderentă a speciilor locale, adaptate condițiilor climatice din zonă, atât din considerente economice cât și ecologice. Studiarea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Subzona S – spațiile verzi și plantate vor ocupa minimum 30% din suprafața incintei și vor face obiectul unor studii de specialitate. Se recomandă, de asemenea, folosirea preponderentă a speciilor locale.

Art. 14 - Împrejmuiri

Subzona P – se recomandă ca scuarurile, pastilele verzi și plantațiile de aliniament (fâșiile verzi) să fie lăsate neîmprejmuite dar delimitate prin borduri care să împiedice scurgerea pământului, sau cel mult împrejmuite cu parapeteți de maximum 0,60 m înălțime, iar în cazul parcurilor (grădinilor) publice să se realizeze cel mult o împrejmuire transparentă (plasă sau garduri metalice) dublată cu gard viu, cu soclu de maximum 0,60 m. Împrejmuirile către parcelele învecinate pot fi opace și de maximum 2,20 m înălțime.

Subzona S – după caz, împrejmuirile vor avea minimum 1,80 m înălțime, din care un soclu opac de maximum 0,60 m și o parte transparentă realizată din

metal sau lemn, dublate cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace și de maximum 2,20 m înălțime.

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

Subzona P: $POT_{max} = 10\%$ (inclusiv suprafețele aferente circulațiilor)

Subzona S: POT_{max} se stabilește prin documentația de urbanism aprobată conform legii, cu încadrarea în următoarele valori:

- 50% pentru construcții și amenajări
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje
- 30% pentru spațiile verzi

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

Subzona P: $CUT_{max} = 0,2$

Subzona S: $CUT_{max} = 1,0$

ZONA NATURA 2000:

valea oltetului rosci 0266 are suprafața de 91,10 ha, privind instituirea regimului de arie naturala protejata si declararea siturilor de importanta comunitara ca parte integranta a rețelei ecologice europene natura 2000 in romania

*

C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

- GENERALITĂȚI

Subzone:

CR – subzona căilor de comunicație rutieră

CF – subzona căilor ferate Mentionam ca pe raza UAT-ului Balș zona cadastrală CFR are suprafața totală (intravilan și extravilan) de S= 38,01 ha.

Zona căilor de comunicație cuprinde toate suprafețele aferente căilor de comunicație rutieră și căilor ferate cuprinse în intravilanul localității, inclusiv garaje/parcaje publice, stații de transport în comun/gari, autogări, stații de alimentare carburanți, depozite și atelire cu, spații destinate serviciilor aferente circulației rutiere și feroviare și transportului în comun.

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

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

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

in zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- a) executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și Ordinul M.T.I.C. nr.2031/2021).
- b) executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor substanțelor sau deșeurilor care contravin nonnelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia **numai pe baza de studii** privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF "CFR" SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată, art.20, al.7).
- c) cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF "CFR" SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se face **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA și al Ministerului Transporturilor (v.HG 525/1996 republicată, art.20 al.8).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF, "CFR" SA **are dreptul să amplaseze temporar:**

- a) materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- b) pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, instalarea de parazăpezi.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

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

Art. 3 - Utilizări interzise

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

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

CF - interdicția de construire în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice așa cum este prezentată în OG12/1998 și anume: “ În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor.”
Art.29/OG12

In zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

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

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

CR, CF – Suprafața minimă a unei parcele construibile pentru construcțiile de birouri aferente funcțiunii este de 400,00 m², cu deschiderea la stradă de minimum 15,00 m. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

Pentru construcțiile de gari, autogări, stații de alimentare cu carburant etc. caracteristicile se stabilesc conform studiilor de specialitate. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

CR, CF – Pentru construcțiile de stații de călători și birouri, stații de alimentare cu carburanți și de întreținere etc. se vor asigura retrageri minime de 8,00 m pe străzi de categoria a III-a și 10,00 m pe străzi de categoria a II-a. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

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

CR, CF – Construcțiile vor fi dispuse izolat pe parcelă.

Distanța față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 m. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

CR, CF – Distanța minimă între construcții va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m, sau conform normelor tehnice în vigoare. Această distanță se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au accese sau ferestre. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

Art. 8 - Accese și circulații

CR, CF – Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

CR, CF – Staționarea pentru accesul în incintă se va rezerva în afara circulației publice. Porțile de acces se vor retrage către interiorul parcelei. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

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

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

Pentru alte tipuri de construcții se vor proiecta și realiza parcaje potrivit normelor în vigoare. In zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul** CNCF "CFR" SA

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

CR, CF – Regimul maxim de înălțime este P+2E.

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

În zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul CNCF "CFR" SA**

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

CR, CF – Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu zona și vecinătățile.

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

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

În zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul CNCF "CFR" SA**

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

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

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

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

În zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul CNCF "CFR" SA**

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

Art. 14 - Împrejmuiri

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

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

În zona de protecție a infrastructurii feroviare **numai cu avizul CNCF "CFR" SA**

- **limita infrastructurii feroviare - teren cu destinație specială, categoria de folosință „căi ferate”;**

- **limita zonei de siguranții. a infrastructurii feroviare publice este fâșia de teren în limita de 20,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare;**

- **limita zonei de protecție a infrastructurii feroviare publice - este fâșia de teren în limita de 100,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare.**

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

*

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

- GENERALITĂȚI

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

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

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

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

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

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

Art. 3 - Utilizări interzise

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

Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile, orice activități care prezintă risc tehnologic sau de poluare.

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

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

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

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

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

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

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

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

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

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

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

Art. 8 - Accese și circulații

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

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

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

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+2E.

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

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice.

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

Art. 13 - Spații verzi și plantate

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

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

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

Art. 14 - Împrejmuiri

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

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

CUT_{max} – conform normelor specifice pentru fiecare echipament, pentru construcțiile noi, CUT_{max} se stabilește prin PUZ, în funcție de POT, dar nu mai mult de 1,5 .

*

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Subzone:

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

GC 2 - Subzona cimitirului

- **GENERALITĂȚI**

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

- **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona GC 1 – construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală, inclusiv construcțiile administrative și construcțiile anexe, platforme și instalații pentru precolectarea deșeurilor.

Subzona GC 2 – cimitire, capele, spații pentru administrația cimitirelor, depozitare și anexe sanitare, spații pentru servicii aferente (comercializare obiecte specifice, flori, monumente funerare).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În zona de protecție a monumentelor istorice, orice intervenție se va autoriza numai cu avizul Direcției pentru Cultură a Județului Olt și cu respectarea condițiilor din celelalte avize.

Subzona GC 1 – pentru obiectivele noi, se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul nr. 536/1997

Subzona GC 2 - înființarea de noi cimitire se poate face numai în baza unei documentații de urbanism (PUZ) aprobate în condițiile legii. La elaborarea PUZ se va avea în vedere ca zona de protecție sanitară să fie obligatoriu inclusă în incintă.

Art. 3 - Utilizări interzise

În zonele de protecție a monumentelor istorice sunt interzise orice lucrări incompatibile cu statutul de monument istoric, de natură să afecteze amenajările și traseele existente.

În zona de protecție sanitară nu se vor realiza fântâni sau puțuri pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor amenaja grădini de legume-fructe destinate consumului.

Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic activitățile cu risc tehnologic și de poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Sunte interzise lucrările de terasament care pot provoca scurgerea apelor spre proprietățile învecinate.

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

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Nu este cazul.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Clădirile noi vor respecta retragerile impuse față de aliniament conform profilurilor stradale stabilite – planșa Reglementări.

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

Subzona GC 1 – Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Subzona GC 2 – Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m. Construcțiile funerare se vor autoriza numai în interiorul perimetrului delimitat de zona de protecție.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 m sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Subzona GC 2 – se vor amenaja alei ocazional carosabile.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Staționarea pentru accesul în incintă se va amenaja în afara spațiului circulației publice.

Subzona GC 2 – Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. La dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare se va avea în vedere un număr minim de 5 locuri de parcare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va încadra în caracterul zonei. Regimul maxim de înălțime este P+1E.

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și în concordanță cu specificul fiecărei funcțiuni. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate unitar cu fațada principală.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile administrative noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor pluviale la rețeaua de canalizare.

Subzona GC 2 – se vor asigura: puncte de apă din rețeaua publică, un spațiu de colectare a deșeurilor.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafețele libere de construcții și amenajări vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 m².

În cimitire se va planta vegetație înaltă pe aleile principale și pe toată zona de protecție sanitară, care trebuie rezervată în interiorul incintei.

Art. 14 - Împrejmuiri

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea în incintă.

Împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi-opace, vor fi tratate adecvat, vor fi dublate cu gard viu/plantații de arbori și vor avea înălțimi de maximum 2,20 m.

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

Subzona GC 1 – $POT_{max} = 50\%$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

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

Subzona GC 1 – $CUT_{max} = 1,00$

*

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

• GENERALITĂȚI

- Zona cuprinde unitatii militare.
- Conducta din sisetemul national de transport titei, gazolina, condensat si etan Ghercesti-Icoana

UAT Balș este traversat de o conducta de transport titei cu diametrul de 10 ¾" Ghercesti-Icoana, aflata in administrarea firmei CONPET S.A.. Traseul este materializat informativ pe planurile PUG Balș.

Astfel:

- Se instituie zone (culoare) de siguranta de 10m de o parte si de alta a conductei, impunandu-se restrictii de construire, conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M. Zona de siguranta cuprinde zona de protectie a conductei, in care se interzice efectuarea oricaror lucrari de constructii si montaj, chiar cu caracter provizoriu, cu exceptia celor ce servesc conductele/instalațiile respective.

- Este obligatorie obtinera avizului CONPET SA pentru orice lucrare de introducere de teren in intravilan, eliberari de Cetificate de Urbanism, eliberari de Autorizatii de Constructie, avizari de PUZ-uri si PUD-uri, modernizari de drumuri, etc, amplasate in vecinatatea conductei de transport titei cu diametrul 10 ¾" Ghercesti-Icoana.

Emiterea autorizațiilor de construire se face cu respectarea legislației în vigoare și a normelor specifice, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, potrivit căroră lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, respectiv cele cuprinse în programele de investiții ale MApN, MI, MJ, SRI, SIE, STS și SPP se autorizează de către fiecare din aceste instituții, cu respectarea prevederilor prezentei documentații.

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Construcții și amenajări specifice zonei cu destinație specială, locuințe de serviciu, servicii aferente funcțiunii de bază.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În condițiile legislației în vigoare, cu respectarea avizelor ministerului de interne, alte organisme centrale și locale conform legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

Potrivit reglementărilor specifice.

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Se va păstra parcelarea existentă. Reparcelarea se poate face numai în baza unei documentații ide urbanism legal aprobate.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta retragerile stabilite conform profilurilor stradale – planșa Reglementări.

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

Pentru construcțiile noi se vor respecta retrageri minime de 5,00 m față de limita posterioară a parcelei și de 2,00 m față de limitele laterale.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+2E.

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

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Potrivit reglementărilor specifice. Se recomandă volumetrii simple, în concordanță cu funcțiunea și cu respectarea vecinătăților.

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

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare. Până la realizarea acestora, utilitățile se vor asigura în sistem local, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului Olt și al Agenției Naționale Apele Române, urmând ca beneficiarul să se branșeze ulterior pe cheltuială proprie.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafața aferentă spațiilor verzi și plantate va fi minimum 20% din suprafața totală a incintei.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se recomandă ca împrejmuirea să se facă spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de 1,80... 2,20 m din care un soclu opac de 0,60 m, dublat spre interiorul parcelei la 2,00 m cu o împrejmuire opacă, între cele două garduri fiind plantată vegetație medie și înaltă.

- OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

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

$$POT_{\max} = 50\%$$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$$CUT_{\max} - ADC/S_{\text{teren}},$$

$$CUT_{\max} = 1,50$$

*

II.2. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Terenuri situate în extravilan Emiterea autorizațiilor de construire se face cu respectarea legislației în vigoare și a normelor specifice, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, potrivit cărora lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, respectiv cele cuprinse în programele de investiții ale MAPN, MI, MJ, SRI, SIE, STS și SPP se autorizează de către fiecare din aceste instituții, cu respectarea prevederilor prezentei documentații.

*

Terenurile agricole din teritoriul administrativ și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)

- UTILIZĂRI ADMISE:
 - Realizarea activităților agricole
 - Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
 - construirea anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a caror suprafața nu va depăși 100 mp. (L. 119/2005)
 - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole în extravilan este posibilă pentru anumite funcțiuni, în condițiile legii (RGU, Art. 3). La emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va urmări gruparea suprafețelor de teren pentru construire, pentru a evita prejudicierea terenurilor de calitate și a activităților agricole.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor și exploatațiilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază avizului de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

- UTILIZĂRI INTERZISE

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi

Totodată, în aplicarea prevederilor Legii nr. 17/2014, privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole în extravilan, se va solicita avizul DJC pentru zonele cu potențial arheologic

ÎNTOCMIT,

Dr. Arh. Mohammad Al-Bashtawi
arhitect cu drept de semnătură
urbanist cu drept de semnătură **RUR**