


# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## LEORDENI

JUDEȚ ARGEȘ

DATA ELABORARE	Martie 2023
BENEFICIAR	PRIMARIA COMUNEI LEORDENI, JUDEȚUL ARGEȘ
PROIECTANT GENERAL	<b>S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.</b> <div><ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști urbanism</i></li></ul></div>
	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Șef proiect Urb. Radu Ștefan Andreescu</i></li><li><i>Proiectant Urb. Roxana Maria Andreescu</i></li></ul>
	
PROIECTANȚI DE SPECIALITATE	
REAMBULARE TOPOGRAFICĂ	<b>COSTA SERGIU-VLAD PFA</b> <div><ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști</i></li></ul></div>
	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Ing. Alexandru Drăghiciu</i></li><li><i>Ing. Sergiu Costa</i></li></ul>
RAPORT DE MEDIU	<b>S.C. ENVIRO CONSULT S.R.L.</b> <div><ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști</i></li></ul></div>
	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Ing. Daniel Manole</i></li></ul>
STUDIU ISTORIC	<b>S.C. PETRARH STUDIOS.R.L.</b> <div><ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști</i></li></ul></div>
	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Arh. Doina Petrescu, Arh. Petru Andrei Mihăilescu</i></li></ul>
STUDIU ARHEOLOGIC	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Arhe. Expert Dr. Andrei Măgureanu</i></li></ul>
STUDIU GEOTEHNIC	<b>S.C. GEOSOIL SOLUTIONS S.R.L.</b> <div><ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști</i></li></ul></div>
	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Ing. Iacob Răzvan George</i></li></ul>
STUDIU DE GOSPODARIREA APELOR	<b>S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.</b> <div><ul style="list-style-type: none"><li><i>specialiști</i></li></ul></div>
	<ul style="list-style-type: none"><li><i>Ing. Marina Petre</i></li></ul>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	4
I. DISPOZIȚII GENERALE .....	4
Articolul 1. ROLUL RLU .....	4
Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE .....	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	8
Articolul 4. REGULI CU PRVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	8
4.1. GENERALITĂȚI.....	8
4.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN .....	8
4.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN.....	8
4.4. TERENURI FORESTIERE.....	9
4.5. RESURSELE SUBSOLULUI .....	9
4.6. RESURSE DE APĂ.....	10
4.7. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE PROTEJATE.....	10
4.7.1 Zone Valoare peisagistică .....	10
4.7.2 Zone protejate .....	12
SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE ISTORICE .....	12
Articolul 5. REGULI PRIVIND CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	23
5.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE.....	23
5.2. EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE .....	24
5.3. PARCELAREA ȘI REPARCELAREA .....	24
5.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR.....	25
5.5. REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI.....	25
5.6. TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII DRUMURILOR PUBLICE ȘI UTILITĂȚILOR.....	26
5.7. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE .....	27
5.8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE .....	27
5.9. ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	28
5.10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	28
5.11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI.....	29



5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	29
5.13. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII.....	35
5.14. PARCAJE.....	36
5.15. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE.....	38
5.16. ÎMPREJMUIRI.....	38
III. ZONIFICARE TERITORIALĂ.....	39
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	39
Conf. norme tehnice .....	46
III.1. IS1 - SUBZONĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII COMERT .....	54
(UTR A, UTR B1, UTR B3, UTR B4, UTR B5, UTR C.1.8, UTR C.1.9, UTR C.1.10, UTR C.1.11, UTR C.1.14, UTR C.1.15, UTR C.1.16, UTR C.3.6, UTR C.3.7) .....	54
III.2. IS2 – SUBZONĂ BISERICI.....	60
III.3. L1 - SUBZONĂ LOCUINȚE PE PARCELĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE .....	64
III.4. L2 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE.....	69
III.5. L3 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE/ CASE DE VACANȚĂ/ AGREMENT.....	75
III.6. L4 - SUBZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONE PROTEJATE.....	80
III.7. A1 - SUBZONĂ MIXTĂ COMERT/ INDUSTRIE.....	90
III.8. A2 - SUBZONĂ MIXTĂ AGROINDUSTRIALĂ.....	94
III.9. A3 - SUBZONĂ INDUSTRIE EXTRACTIVĂ .....	100
III.10. G1 - SUBZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ .....	105
III.11. G2 - SUBZONĂ CIMITIR .....	108
III.12. V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI-SPORT, AGREMENT.....	112
III.13. V2 - SUBZONĂ SPAȚII PLANTATE DE PROTECȚIE .....	116
III.14. S - SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	118
III.15. T1 – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ/ PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ .....	121
III.16. T2 – SUBZONĂ TRANSPORT FERROVIAR.....	125
B. Subzone funcționale situate în Extravilan.....	129
III.17. EX1 – TERENURI AGRICOLE.....	130
III.18. EX2 TERENURI FORESTIERE.....	131
III.19. EX3 APE .....	131
IV. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE .....	131
IV.1. MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE .....	131

IV.2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ .....	148
IV.3. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE.....	150
IV.4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL.....	154
IV.5. ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE .....	154
IV.6. INDUSTRIA EXTRACTIVĂ .....	155
IV.7. REȚELE TEHNICO - EDILITARE .....	156
IV.8. ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE.....	159
IV.9. ZONE ÎN CARE ESTE NECESARĂ DETALIEREA.....	167
REGLEMENTĂRILOR PRIN PUZ .....	167
V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	167
V.1. INTRAREA IN VIGOARE .....	167
V.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII .....	167
ANEXE .....	168

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZIȚII GENERALE

---

### Articolul 1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație care reglementează modul de utilizare al terenurilor și construcțiilor în UAT Leordeni.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, regimul de protecție aferent imobilelor clasate, patrimoniului arheologic, peisajului cultural și natural.

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul menținerii modului și îmbunătățirea condițiilor de viață și asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Orice derogare de la RLU se face prin P.U.Z.

### Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu următoarele acte normative:

- Legea nr. **18/1991** (actualizată și republicată) privind fondul funciar
- Legea nr. **50/1991** (actualizată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. **69/1991** (actualizată și republicată) privind administrația publică locală
- Ordinul MLPAT nr. **91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor (actualizat și republicat)
- Ordinul Ministerului Mediului nr. **298/1991** privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri al autorității de gospodărire a apelor.
- HG nr. **51/1992** privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HG nr. 71/1996.
- HG nr. **486/1993** privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc.



- Legea nr. **33/1994** (actualizată și republicată) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. **10/1995** (actualizată și republicată) privind calitatea în construcții
- Legea nr. **41/1995** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național (actualizată și republicată)
- Legea nr. **137/1995** (actualizată și republicată) privind protecția mediului
- Legea nr. **7/1996** (actualizată și republicată) privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- HGR nr. **31/1996** pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului
- Legea drumurilor nr. **13/1974** (actualizată și republicată) și HG nr. **36/1996**
- Legea apelor nr. **107/1996** (actualizată și republicată)
- Legea locuinței nr. **114/1996** (actualizată și republicată)
- Ordinul MAPPM nr. **125/1996** pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului
- Ordinul MT nr. **158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
- OUG **43/1997** actualizată, privind regimul drumurilor
- OUG nr. **12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, actualizată
- Legea nr. **6/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate
- Legea **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată și modificată prin OG 69/2004, Legea 289/2006, OG 18/2007, Legea 168/2007, OG 27/2008, Legea 242/2009, Legea 345/2009 și OG 7/2011
- Legea nr. **426/2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- Legea nr. **453/2001** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea nr. **203/2003** privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- Legea nr. **138/2004** (republicată) privind îmbunătățirile funciare
- Ordonanța de urgență nr. **195/2005** privind protecția mediului
- Hotărârea nr. **817/2005** pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- Legea nr. **265/2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. **55/2006** privind siguranța feroviară

- Legea nr. **363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea I Rețele de transport
- OUG nr. **57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- OG nr. **27/2008**, ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. **213/2008** pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice
- OUG nr. **214/2008** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea **102/2014** privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare
- Ordinul **119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. al comunei JUCU include prevederi din următoarele documentații de urbanism elaborate anterior:
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), secțiunea 4, aprobată prin Legea nr. 351/2001. locuințelor

### Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al Comunei Leordeni, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

Teritoriu intravilan al UAT Leordeni se compune din 14 sate și alte 8 trupuri de intravilan izolate.

Cele 14 sate sunt: Leordeni (reședința), Baloteasca, Băila, Bântău, Budișteni, Ciolcești, Ciulnița, Cârțumărești, Cotu Malului, Glâmbocata, Glâmbocata-Deal, Glodu, Moara Mocanului și Schitu Scoicești.

- **Satele sunt împărțite în UTR-uri și subzone:** IS1 -Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț, IS2 – Biserici, L1 - -Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare, L2 - -Subzonă mixtă locuire / spații comerciale, L3 - -Subzonă case de vacanță/ agrement/ turism, L4 - Subzonă locuințe în zone protejate, A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie- depozitare, A2- Subzonă mixtă agroindustrială, A3- -Subzonă industrie extractivă, G1 - Subzonă gospodărie comunală, G2 – Subzonă cimitir, V1 - Subzonă spații verzi - sport agrement, V2 - Subzonă spații plantate de protecție, T1 - Subzonă Transport rutier, T2 - Subzonă Transport feroviar, EX – -Subzonă terenuri extravilane



Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementarilor prescrise de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

Pentru arealele reglementate în care nu există restricții până la elaborarea de documentații de urbanism ulterioare P.U.G. pentru detalieri, investițiile se vor realiza prin autorizare directă conform legislației în vigoare și reglementarilor prescrise de prezentul PUG.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUG-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Pentru imobilele amplasate în teritoriul zonei de protecție a sitului de interes arheologic, a monumentelor istorice și a zonei **de parcele ce conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU** din sat Bântău, autorizația de construire se va emite potrivit capitolului **4.7.2. SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE ISTORICE**.

În condițiile unor necesități noi în UAT Leordeni, administrația poate solicita elaborarea de documentații de urbanism PUZ, care respectă și detaliază prevederile R.L.U. Condițiile și zonele în care se pot elabora documentații de urbanism suplimentare PUG sunt enumerate în *capitolul IV.8*.



## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **Articolul 4. REGULI CU PRVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **4.1. GENERALITĂȚI**

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, de protecție a siturilor arheologice și a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire.

**Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a siturilor arheologice și a monumentelor istorice este strict interzisă fără studii aferente conform legislației în vigoare.**

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată în condițiile prevăzute prin prezenta documentație. Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- rețele tehnico-edilitare, lucrări aferente căilor de comunicație sau de utilitate publică, aacese carosabile și pietonale;
- anexe gospodărești, împrejmuiri, trasee pietonale, amenajări peisagere;

#### **4.2. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN**

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.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

#### **4.3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN**

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Marea parte a suprafețelor agricole sunt reprezentate de terenuri arabile și pășuni, desemenea terenuri cu vegetație forestiere necuprinse în amenajări silvice și pășuni împădurite.

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

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior construcțiile cu destinație militară, agricolă, axe de comunicație, lucrări edilitare și energetice, anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole.

Pentru construcțiile aflate în zona de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice este necesar Avizul Direcției Județene pentru Cultură Argeș respectiv Ministerul Culturii prin Comisiile abilitate.

#### **4.4. TERENURI FORESTIERE**

Terenurile delimitate ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere.

#### **4.5. RESURSELE SUBSOLULUI<sup>1</sup>**

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbelle terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare<sup>2</sup>.

Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.

<sup>1</sup> Ținând seama de prevederile "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 – 2000 și Legii Minelor

<sup>2</sup> Potrivit Legii Minelor nr.85/2003 cu modificările ulterioare



**Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.**

**Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă.**

#### **4.6. RESURSE DE APĂ<sup>3</sup>**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în Anexa 3 la Legea Apelor.

Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit HG 930/2005.

Prin P.U. G. sunt delimitate zone cu vegetație aferentă cursurilor de apă în lungul acestora, cu rol de protejare a malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție – Ex3.

#### **4.7. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE PROTEJATE**

##### **4.7.1 Zone Valoare peisagistică**

Prin prezentul P.U.G. s-au identificat pe teritoriu administrativ Leordeni 4 tipologii de peisaj în funcție de gradul de antropizare: naturale (păduri, pajiști), riperane, antropizate (suprafețe agricole) și antropice (habitate rurale și căi de comunicație).

Astfel peisajul se compune din următoarele tipologii:

- **Peisaj colinar** - deluri împădurite, livezi, vii și pășuni – C1.1
- **Zona ripariană** și vegetația învecinată, în primul rând Culoarul Argeșului dar și celelalte văi – C1.2
- **Peisaj agrar** - culturi cerealiere extinse până în vecinătatea cursului apei – C1.3
- **Habitat rural** - satele după specificul fiecăruia, și componenta architectural ambientală – C1.4



***Peisaj colinar - deluri împădurite, livezi, vii și pășuni***

Dintre dealuri relieful coboară ușor către câmpie. Văile se deschid pe măsură ce se apropie de linia de contact.

Vegetația forestieră coboară pe versanți, orientați cu precădere est-vest, până în lunca mai largă, agricolă, a râurilor. Acolo încep și satele. Drumurile urcă odată cu cursurile de apă, parcurg satele și se înfundă undeva mai sus. Albiile măruțe, înțesate de vegetație ale râurilor, împletite cu localități rurale și mărginite de coline împădurite sunt elementul de peisaj specific întregului podiș.

***Zona ripariană și vegetația învecinată, în primul rând Culoarul Argeșului dar și celelalte văi***

Cursul Argeșului - amplasat la limita administrativă de Sud a localității, 3-4 km Sud de salba de localități.

Albia adâncă a Argeșului, săpata între taluzurile abrupte și degradate, este delimitată de câmpurile agricole printr-o înșiruire de zone împădurite (cu precădere la Sud) și terenuri degradate.

Lucrările de regularizare mai ample și exploatarea în mal au determinat modificarea volumului de apă și al sedimentelor, generând un profil adâncit al albiei. În lipsa unei vegetații ripariene consistente integritatea malurilor este periclitată de eroziune.

***Peisaj agrar***

Arealul agricol aferent cursului Argeșului se încheie către Nord de coama lungă în coborâre a Platformei Căndești.

Perspective ample, având în prim plan culturi agricole conduc către salba de localități înghesuie la adăpostul dealurilor.

Drumuri de asfalt sau de pământ conduc privirea printre lanuri cerealiere către profilul ușor ondulat din fundalul imaginii.

Punctele de fugă se pierd mai toate undeva la baza dealurilor împădurite, acolo sunt și satele.

Toată greutatea peisajului este aruncată la linia de contact dintre câmpie și dealuri. Câmpul întins la poalele colinelor asigură hrana prin exploatarea agricolă cât și un cadru de expunere peisagistică al reliefului deluros.

***Habitat rural***

Tipologia așezării:

- a. Sate înșiruite în lungul drumului mare  
**Cârciumărești - Leordeni - Ciulnița - Glâmbocata - Glâmbocata Deal**
- b. Sate intracolinare - de vale  
**Băila - Budișteni - Schitu Scoicești - Glodu - Bântău - Ciolcești**
- c. Sate mici de câmpie  
**Moara Mocanului - Baloteasca - Cotu Malului**

<sup>3</sup> Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005

Pentru terenurile agricole- sunt recomandate plantații de protecție dar și gestiunea sursei de apă pentru irigații.

Terenurile forestie și pajiștile colinare determină peisajele cele mai reprezentative, și își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea acesteia.

Terenurile riperane, cu vegetație aferentă cursurilor de apă (EX3) se vor menține în extravilanul localității, și se interzice diminuarea acestora prin extinderea locuințelor, a culturilor cerealiere, a activităților industriale.

Pe teritoriul administrativ al comunei Leordeni nu se regăsesc arii naturale protejate.

În localitatea Leordeni ca parte a peisajului cultural, se regasesc urmatoarele tipologii de imobile și areale protejate:

- Sit de interes arheologic
- Monumente istorice și zonele de protecție aferentă
- Zonă construite protejată cu valoare arhitecturală sau abientală în sat Bântău

#### 4.7.2 Zone protejate

##### SITURI ARHEOLOGICE ȘI MONUMENTE ISTORICE

- a. Prin studiul arheologic s-a relevat o zonă de interes arheologic, aflată la 400m Sud-Vest față de intersecția dintre DN7 cu DJ742, respectiv la 950m Sud-Est față de biserica din lemn de la Glâmbocata-Deal. Aici, pe o lungime Nord-Sud de aproximativ 190m și o lățime Est-Vest de aproximativ 100m au fost identificate în arătură câteva fragmente ceramice, atipice ca morfologie, dar cu caracteristici tehnologice antice, probabil preistorice, atât cât s-a putut observa, materialul fiind studiat *in situ*.

**Recomandări<sup>4</sup>:** În cazul zonei de interes arheologic identificată la sud de satul Glâmbocata-Deal se propune realizarea fie unui diagnostic intruziv înainte de demararea unui proiect investițional, fie efectuarea de supraveghere arheologică la momentul execuției unei intervenții în sol (cu excepția lucrărilor agricole). În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau a supravegherii arheologice sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, gropi etc...(orice intervenție antropică de interes arheologic), obținerea avizului din partea Direcției pentru Cultură trebuie condiționată de efectuarea cercetării arheologice preventive, coordonate de un arheolog expert sau specialist atestat de Ministerul Culturii.

<sup>4</sup> Conform Studiu Arheologic aferent PUG



b. În localitatea Leordeni sunt următoarele **monumente istorice**:

### **SAT LEORDENI**

**Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" (cod LMI: AG-II-m-B-13718).** – datată 1864, se află în centrul satului, pe un platou înalt, în spatele loturilor aflate la șoseaua mare, accesul făcându-se prin intermediul unei ulițe de lângă primărie.

**Cruce de piatră (cod LMI: AG-IV-m-A-13969)** – ridicată în anul 1722(conf.LMI) sau 1771 septembrie 1-1772 august 31(conf. G. Constantinescu/ Cruci de piatră), se află în cimitirul bisericii "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina"- Crețulescu, fiind construită de "Oancea Gogul ot Câmpulung cu soția lui, Anca" și cu alții, drept mărturie că la Leordeni, renumită zonă viticolă, au avut proprietăți și câmpulungeni.

**Ansamblul conacului Gussi- Lahovary (cod LMI: AG-II-a-B-13719)** – ridicat între sec. XVII- XIX, este localizat pe strada Calea București, DN7, lângă biserica Golescu, aproape de ieșirea Leordeni spre Pitești, în frontul drept al străzii.

Măsuri de intervenție permise: este imperioasă derularea lucrărilor de protecție/ protejare și conservare a ansamblului istoric- conacul Gussi Lahovary, prin grija Consilului local / primăriei Leordeni, beneficiarilor și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Argeș, până la întocmirea documentației de specialitate și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a Ansamblului.

### **SAT CIULNIȚA**

**Biserica "Cuvioasa Paraschiva" (cod LMI: AG-II-m-A-13597)**– datată 1750, se află, în vatra veche a satului Ciulnița Mică(Cioca),cuprinsă între calea ferată București-Pitești și pâraul Glâmbocel. Este singura construcție păstrată din vechiul sat, alături de care au apărut ulterior două gospodării.

În satul Ciulnița Nouă a fost identificată o altă clădire care suscită interes în vederea clasării- anume Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena", fiind definită o zonă de protecție pentru acest tip de patrimoniu, al cărei regulament se va aplica după clasarea bisericii ca monument istoric,categoria B și publicarea ei în Monitorul Oficial.

### **SAT GLÂMBOCATA DEAL**

**Biserica Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița (cod LMI: AG-II-m-A-13693)**– datată 1781, se află în zona centrală a Glâmbocatei Deal, în incinta bisericii actuale a satului și a cimitirului, pe un platou de pe dealul din spatele loturilor deschise la șoseaua mare, DN7.

**Cruce de piatră (cod LMI: AG-IV-m-A-13956)**- ridicată la 30 mai 1746, se află pe actuala șosea națională, la ramificația spre biserica de lemn de la Călugărița.

Măsuri de intervenție permise: se recomandă întocmirea unei documentații de specialitate și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a bisericii "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița, prin grija Consilului local / primăriei Leordeni și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Argeș.



**SAT CIOLCEȘTI**

**Casa Dinu Lipatti (cod LMI: AG-IV-m-B-13936)** – ridicată între anii 1938- 1942, se află la capătul nordic al satului Ciolcești, înconjurat de poieni și pădure, pe malul stâng al pârăului Sabar.

**SAT BUDIȘTENI**

**Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (cod LMI: AG-II-m-B-13499)** – datată 1837, se află la capătul nordic al satului Budișteni, în vatra veche a acestuia, pe malul stâng al pârăului Glâmbocel. Este singura biserică parohială a satului, aflată într-o stare bună, fiind întreprinse lucrări de reparații în anul 2007 .

Măsurile de intervenție permise: se recomandă întocmirea unei documentații de specialitate (inclusiv studiu istoric aprofundat), revizuirea lucrărilor de intervenție și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a bisericii "Adormirea Maicii Domnului", prin grija Consiliului local / primăriei Leordeni și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Argeș. Lucrările anterioare asupra monumentului (realizate probabil fără avizul în prealabil al unei comisii de monumente istorice, fără documentație de specialitate- expertiză tehnică, studiu istoric, etc).- au schimbat tâmplăriile din lemn cu unele din PVC cu geam termoizolant, golurile laterale ale pridvorului au fost zidite, exteriorul a fost lipsit de decorații (tencuiala are aspect neterminat) - intervenții în dezacord cu monumentul.

Comuna Leordeni are – în Lista Monumentelor Istorice 2015 – opt poziții .

Prin *Studiu Istoric* s-au definit 7 Zone de protecție și o Zonă protejată cu valoare arhitecturală:

**ZP1** - zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" și Cruce de piatră, sat Leordeni

**ZCP2** - zonă construită protejată/ zona de protecție a Ansamblul conacului Gussi-Lahovary, sat Leordeni

**ZP3** - zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Cuvioasa Paraschiva", sat Ciulnița

**ZCP4** - zonă construită protejată/ zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare – Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena", sat Ciulnița

**ZCP5** - zonă construită protejată/ zona de protecție a monumentului istoric- Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița și cruce de piatră, sat Glâmbocata Deal

**ZP6** - zona de protecție a monumentului istoric- Casa Dinu Lipa, sat Budișteni

**ZP7** - zona de protecție a monumentului istoric - Biserica Adormirea Maicii Domnului- sat Budișteni

**ZCP8** - zona construită protejată pentru nucleul de gospodărie cu valoare istorică/arhitecturală)- sat Bântău

**Zonele de protecție** ale monumentelor istorice care se suprapun și cu alte valori de patrimoniu (clădiri cu valoare istorică/arhitecturală, situri arheologice) se vor institui ca **Zone Construite Protejate**.

### **ZP1 (zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" și Cruce de piatră) sat Leordeni**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului (ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m), incluzând parcelele curpinse între latura dreaptă a DN7 (direcția către Pitești), până la limita intravilanului în nord. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.1.

**Funcțiuni admise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural<sup>5</sup>, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise:** servicii– unități mari, activități industriale(cu excepția celei deja existente- *Textila Oltul*, hală de producție aflată în spatele primăriei - intervențiile ulterioare pe parcelă urmând a se supune regulilor stabilite zonei de protecție) și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:10/10m, 7/15m,12x17, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade);
- Sunt permise învelitori din : șiță sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.



## **ZCP2 (zonă construită protejată/ zona de protecție a Ansamblul conacului Gussi-Lahovary) sat Leordeni**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a ansamblului (ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m), aferente ambelor fronturi stradale pe care se află conacul, respectiv DN7. În nord include toată parcela amplă ce cândva era ocupată de livezile și viile conacului. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.1.

**Funcțiuni admise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,50 m.
  - Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 9/14m, 10/20m, predominant la construcțiile existente în zp;
  - POT maxim : 30% ; CUT max. = 0,6 ;
  - Acoperișurile : în patru ape, pantă medie ( 30 grade);
  - Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
  - Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
  - Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
  - Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
  - Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
  - Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
  - Împrejmirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.
- Atitudinea generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.**
- Introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente.
  - Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior.

<sup>5</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism



### **ZP3 (zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Cuvioasa Paraschiva") sat Ciulnița**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului(ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m- zonă intravilan- și 500m-zonă extravilan-), incluzând parcelele, atât din intravilan cât și din extravilan, curpinse între calea ferată București- Pitești și pâraul Glamboce. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.2.

**Funcțiuni admise:** pentru zona de intravilan: mic comerț, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural<sup>6</sup>, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; pentru zona de extravilan: spații amenajate plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție ce vor pune în valoare monumentul istoric, circulație carosabilă și pietonală cu rol de facilitare în accesarea monumentului istoric, rețele edilitare necesare punerii în valoare a bisericii "Cuvioasa Paraschiva";

**Funcțiuni interzise:** pentru zona de intravilan: servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc; pentru zona de extravilan: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

**Atitudinea generală va fi: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

- Pentru zona de extravilan- interdicție de construire, până la elaborarea unui PUZ de extindere a intravilanului (dacă extinderea intravilanului în această zonă va fi cândva o necesitate).

-Pentru intravilan:

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.

- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/12m, predominant la construcțiile existente în zp;

- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade);

- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).

- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

#### **ZCP4 (zonă construită protejată/ zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare – biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena") sat Ciulnița**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a ansamblului (ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m), aferente ambelor fronturi stradale pe care se află biserica, respectiv DN7, cât și ambelor maluri ale pâraului Glâmbocel. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.2.

**Funcțiuni admise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural<sup>7</sup>, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâraului;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.

- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 9/20m, 18/18m, 9x13 predominant la construcțiile existente în zp;

- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie ( 30 grade);

- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).

- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri) - interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

<sup>6</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism

<sup>7</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism



### **ZCP5 zonă construită protejată/ zona de protecție a monumentului istoric- Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița și cruce de piatră) sat Glâmbocata Deal**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentelor(ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m- zonă intravilan) incluzând parcele de pe ambele fronturi ale DN7,până dincolo de limita intravilanului la nord. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.3.

**Atitudinea generală referitoare la monumente și parcelele lor: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

Pentru zona de protecție :

**Funcțiuni admise:** mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești,locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise :** servicii – unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P , h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/16m,10/15m,9/20m, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade) ;
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

### **ZP6 (zona de protecție a monumentului istoric- Casa Dinu Lipatti) sat Ciolcești**

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi ale străzii Dc72 la care conacul are deschidere. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.5.

**Atitudinea generală referitoare la monumente și parcelele lor: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

Pentru zona de protecție :

**Funcțiuni admise :** mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise :** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:**

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 10/22m, 8/19m, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,4;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie ( 30 grade ) ;
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri) - interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

**ZP7 (zona de protecție a monumentului istoric-biserica Adormirea Maicii Domnului)- sat Budișteni**

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi ale străzii Dc 70 la care biserica are deschidere. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.7.

**Atitudinea generală referitoare la monumente și parcelele lor: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**



Pentru zona de protecție :

**Funcțiuni admise :** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise :** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

#### **Condiționare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;**

- Regim maxim de înălțime : P , h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/12m, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,2 ;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade) ;
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri

#### **În toate zonele de protecție stabilite se vor respecta următoarele reguli:**

##### **Reguli privind clădirile existente**

Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale componentelor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii.

Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau arhitecturală/ istorică deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.
- Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

### **Construcții noi**

- Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 5,5 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.
- Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.
- Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.
- Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se plantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

### **ZCP8 - zona construită protejată pentru nucleul de gospodărie cu valoare istorică/arhitecturală- sat Bântău (pl. 3.6.)**

**Atitudinea generală:** conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.

Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare, cu sprijinul autorităților locale și județene.

Zona protejată cu valoare arhitecturală și istorică deosebită va constitui un UTR separat preluat în RLU cu condiționările la autorizare menționate ulterior, iar intervențiile pe parcelele fără construcții cu valoare arhitecturală/istorică deosebită sau neconstruite din această zonă nu vor face obiectul avizării comisiei monumentelor istorice.

**Funcțiuni admise:** locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

#### **Condiționare la autorizare:**

- Regim maxim de înălțime : D+P (cu conducția utilizării pantei terenului) , h cornișă maxim – 4.50 m, h maxim coamă - 7,00 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/12m, predominant la construcțiile existente în zpvaa;
- POT maxim : 20 % ; CUT = 0,40 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie(30 grade).



- Sunt permise învelitori din: șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).
  - Este obligatorie volumetria caracteristică zonei: existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
  - Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri) - interzicându-se folosirea tâmplăriei din PVC alb;
  - Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
  - Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei (cu așezare rarefiată, organică, pe teren, fără comasare a corpurilor de clădiri).
  - Se interzice folosirea materialelor plastice, zidăriei pline, sau a tablei la împrejmuiri; acestea se vor construi din lemn, cu transparența specifică zonei, cu h max. 2,00 m.
  - Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
  - Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
  - Se va păstra caracterul eminent verde al zonei.
- struirii pe parcela marcată ca fiind cu valoare arhitecturală/istorică deosebită, fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Argeș.
- marcată ca fiind cu valoare arhitecturală//istorică deosebită, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.
- teristice, din cele menționate în repertoriu de modele al comunei, analizat mai sus (cap. II.10).

**Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în planșele 3.1. – 3.12, se recomandă păstrarea, restaurarea și conservarea caselor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Pentru aceste parcele se recomandă instituirea unui regulament care să interzică demolarea, fără releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș și se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.**

**- În situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, sau intervenția asupra clădirilor de schimbare a învelitorii, tâmplăriei, pridvoarelor, etc. autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Argeș.**

## Articolul 5. REGULI PRIVIND CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

### 5.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive în zonele improprie construirii potrivit Studiului Geotehnic.

În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea construcțiilor de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fara subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri, etc.) .

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

## **5.2. EXPUNEREA LA RISCURI ANTROPICE**

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

Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Leordeni. Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populație - cimitire, ferme agrozootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a captărilor și rezervoarelor de apă potabilă se va face conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor de înaltă tensiune, marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

## **5.3. PARCELAREA ȘI REPARCELAREA**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minime:

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Forma și dimensiunea minimă



- Asigurarea accesului la utilități
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc

Nu este considerată parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile dacă accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil. **Lotul de teren creat pentru a institui un drum de servitute nu se va lua în considerare ca și parcelă construibilă.** Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Este obligatoriu ca deschiderea unei parcele să fie mai mica sau cel mult egală cu adâncimea ei.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele, etc.) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevazute în prezentul RLU.

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor/ subzonelor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Parcelare și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim patru loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

#### 5.4. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție, etc.) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

#### 5.5. REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei. Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;

Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regulă zidurile de sprijin vor fi îmbrăcate în vegetație.

Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

Drumurile (=străzile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică în cazul în care proprietatea-teren diminuată în scopul realizării de lucrări de utilitate publică devine inutilizabilă destinației inițiale, expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.

Pentru zonele de extindere se va prelua profilul **s1-s1** figurat pe **Planșa 4.2 A Reglementări urbanistice – Căi de comunicații**.

## **5.6. TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII DRUMURILOR PUBLICE ȘI UTILITĂȚILOR**

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică nonaedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelilor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

<sup>8</sup>Vezi art.604 Cod Civil



## 5.7. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1) )

## 5.8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

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

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

În zonele de siguranță ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție se măsoară în funcție de categoria drumului<sup>9</sup>, astfel:

- Pentru DN – 22,00m față de marginea exterioară a zonei de siguranță
- Pentru DJ – 20,00m față de marginea exterioară a zonei de siguranță
- Pentru DC – 18,00m față de marginea exterioară a zonei de siguranță

Retragerea construcțiilor față de DN – minim **13,0m** față de axul DN.

Realizarea acceselor la noile obiective, modernizarea drumurilor existente și rețelele de utilități se vor face în baza unor documentații separate, care vor fi avizate de administratorul drumului.

<sup>9</sup>Conform Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

## 5.9. ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, 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 prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Se va asigura parcare a autovehiculelor la interiorul parcelor.

Pentru zonele de extindere se va prelua profilul **s1-s1** figurat pe **Planșa 4.2 A Reglementări urbanistice – Căi de comunicații**.

## 5.10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (legea 350/2001, art. 32,46).

În vatra satului amplasarea față de aliniament a clădirilor care adăpostesc funcțiunea dominantă se va face conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Unității teritoriale de Referință în care acesta se încadrează.

Anexele gospodărești (adăposturi pentru animale, garaje, etc.) se vor retrage minim 5 m față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.



▪ în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

### 5.11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Construirea pe parcele cu construcții existente:

- dispuse paralel sau perpendicular pe construcția existentă
- în continuarea construcției existente, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor.
- Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

Pentru asigurarea însoririi încăperilor, se vor respecta prevederile Ordinului nr.

536/1997 al Ministerului Sănătății, respectiv: distanța dintre fațadele cu goluri a două clădiri învecinate va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

### 5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Pentru construcțiile situate în **Zonele de protecție ale monumentelor istorice / Zone Construite Protejate (ZP1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8), subzona L4**, și în zonele ce conțin case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU – Anexa 4

#### Intervenții generale

Se va menține funcțiunea actuală de locuit în zonele de protecție ale monumentelor și în zonele construite protejate. Se admit funcțiuni și activități compatibile precum mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural<sup>10</sup>, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului.

<sup>10</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensiuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism

Activitățile industriale, de depozitare, comerciale-unități mari, orice activitate poluantă de tip industrială și agricolă se vor autoriza în afara zonelor de protecția a monumentelor și a zonelor protejate construite.

Este obligatorie volumetria caracteristică zonei: existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității, în măsura în care destinația de folosință o permite, se va fragmenta volumetria construcției.<sup>11</sup>

Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

-Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal;

**Acoperișul** se va realiza în patru ape, pantă medie (30 grade), cu streșinile și coamele orizontale.

Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice.

Se recomandă streășine largi (50-90 cm).

Balcoane, terase, lucarne se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 25 % din suprafața învelitorii.

Învelitori din – șită sau șindră, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).

**Șarpanta** locuințelor se va realiza din lemn, pentru construcții agro industriale se pot folosi sisteme structurale combinate, metal și lemn.

Învelitoare: șită, șindră, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).

Nu se vor realiza învelitori din table ondulate ce imită țigla (țiglă metalică).

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.

Lucarnele noi vor fi plasate către curte.

---

<sup>11</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "



### **Tâmplărie și goluri**

Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).

Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, etc...

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.

Se interzice utilizarea PVC alb pentru tâmplărie;

Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.

### **Elemente de fațadă**

Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.

Nu se vor folosi placările ceramice.

Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.

Nu se vor folosi culori contrastante.

Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

### **Împrejmuiri și amenajări exterioare**

Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, caramindă) în tehnici tradiționale.

Se interzice folosirea materialelor plastice, zidăriei pline, sau a tablei la împrejmuiri; acestea se vor construi din ulucă de lemn sau metal, semitransparente specifică zonei, cu h max. 2,00 m.

Amenajări aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiala naturale: lemn, piatră, iarbă.

Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate, se recomandă pietruirea sau înierbarea acestora.

Parcajele publice se vor realiza din pietriș compactat, sunt interzise suprafețele mari betonate.

Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

### **Intervenții pe construcții existente**

Într-o gospodărie, se vor amplasa mai multe construcții de dimensiuni mai mici în locul unei singure construcții foarte mari.

Se va repara șarpanta existentă sau se va înlocui cu una de dimensiuni similare pentru construcțiile situate în zonele protejate construite.

Șarpantele noi sau cele modificate se vor realiza din lemn.

### **Extinderi ale construcțiilor existente**

Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot.

Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești: grajduri, etc.;

Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;

Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

Extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent

Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include mansarda sub învelitoare, cu pantă max 40°, și prin construirea unui cerdac fiind posibil câștigarea unui spațiu mai mare pentru mansardă

Nu se va ridica cota streșinii

Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

Se interzice extinderea pe verticală a caselor identificate ca având valoare arhitecturală/ambinetală.

Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

2. Pentru imobile situate **în afara** Zonelor de protecție ale monumentelor istorice / Zone Construite Protejate (ZP1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8), și **în afara** subzonelor ce conțin case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU – Anexa 4:

- Sunt permise învelitori din: șită sau șindrila, țigle ceramice, tablă metalică (plană prefălțuită) în nuanțe de gri.

- Este obligatorie volumetria caracteristică zonei: existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

- Se va utiliza tâmplăria din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri);

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

- Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei (cu așezare rarefiată, organică, pe teren, fără comasare a corpurilor de clădiri).



- Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, caramindă, metal) în tehnici tradiționale; împrejmuirile vor avea h. max. 2,00 m.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei.

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului.

### **Extinderi ale construcțiilor existente**

Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot.

Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești: grajduri;

Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;

Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

Extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent.

Înălțarea coamei acoperișului (cu păstrarea liniei la streășină) pentru a permite amenajarea unei mansarde în interior

Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include mansarda sub învelitoare, cu pantă max 40°, și prin construirea unui cerdac fiind posibil câștigarea unui spațiu mai mare pentru mansardă

Nu se va ridica cota streășinii

Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

### **3. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – subzonele A1, A2, A3**

-Construcțiile de mari dimensiuni se vor amplasa în afara vetrei satului.

-În situații excepționale când aceste construcții sunt amplasate în vatra satului acestea vor prelua forma și volumetria construcțiilor existente în zonă, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare.

-Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității, în măsura în care destinația de folosință o permite, se va fragmenta volumetria construcției.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "

-Chiar și în cazul acestor tipuri de construcții, accesele principale și zonele destinate administrației pot avea intrările protejate și marcate cu existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

-Acoperișul va fi în două/patru ape cu streășinile și coama orizontală.

-Pentru construcțiile îngropate sau semîngropate se admit acoperiri cu pantă mică (2-5%) în condițiile acoperirii acestuia cu strat vegetal.

-Sunt interzise acoperișurile de tip terasă, care ocupă mai mult de 60 % din suprafața totală a acoperișului, și dispuse spre stradă.

Șarpantele se realizează din lemn sau sisteme combinate din lemn și metal.

-Învelitoare: șită, șindrilă, țigle ceramice, tablă plană prefălțuită (nuanțe de gri), tablă cutată, panouri sandwich.

-Nu se vor realiza învelitoare din tablă ondulată ce imită țigla (țiglă metalică).

-Se vor folosi materiale naturale pentru finisajul fațadelor; lemn, piatră, var.

-Se vor folosi culorile naturale ale materialelor.

-Instalațiile tehnice nu se vor plasa către stradă.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de intenția scrisă a proprietarului de racordare la rețelele edilitare sau de oportunitatea funcționării independente de un sistem centralizat.

Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.

Daca nu există rețele edilitare, este admisă rezolvarea în sistem local cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor în vigoare.

Toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru colectarea deșeurilor la nivelul satelor se recomandă realizarea punctelor gospodărești cu depozit subteran.



### **5.13. FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII**

Pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să respecte condițiile:

- Parcelele sunt considerate construibile dacă au cel puțin un acces carosabil din stradă (inclusiv printr-o servitute de trecere de minim 4,00m deschidere).
- Pentru IS1:
  - locuințe: Dechiderea minimă a parcelei este de 10,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 600 mp.
  - comercial, culte, instituții/ servicii: Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 1500 mp.
- Pentru IS2:
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 20,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp.
- Pentru L1/ L2/ L4
  - locuințe: Dechiderea minimă a parcelei este de 10,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 600 mp.
  - comercial, culte, instituții/servicii: Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 1500 mp.
- Pentru L3
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp.
- Pentru A1
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 10,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 600 mp.
- Pentru A2
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 30,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp.
- Pentru A3
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp.
- Pentru V1
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 35,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp.
- Pentru V2
  - Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00m.
  - Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp.

## 5.14. PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Toate parcajele publice la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime, parcajele pot fi și pietruite sau cu dale înierbate.

Se vor amenaja parcări pentru biciclete în zona centrală și în zonele de agrement.

### 5.14.1 CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE PE RAZA COMUNEI LEORDENI

#### *Construcții administrative, birouri*

- a) câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
  - un spor de 30% pentru vizitatori
  - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

#### *Construcții financiar-bancare*

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți
- b) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

#### *Construcții comerciale*

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 75 mp suprafață comercială desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială desfășurată;
  - un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială desfășurată a construcției pentru unități comerciale de între 400 și 2000 mp suprafață comercială desfășurată.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### *Construcții de cult*

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativă: 1 loc parcare/50 persoane.



**Construcții culturale**

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru celelalte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 10 locuri în sală.

**Construcții de învățământ**

a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

b) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără.

**Construcții de sănătate**

a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

**Construcții și amenajări de agrement**

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 persoane.

b) Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului (două locuri).

**Construcții de turism**

a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

**Construcții de locuințe**

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp cu lot propriu;
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp cu lot propriu;

**Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

#### ***Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații***

Pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### **5.15. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

Suprafețele plantate din U.A.T. Leordeni sunt grupate astfel:

Terenuri extravilane: păduri, terenuri agricole și vegetația spontană, acestea își vor menține utilizarea.

Terenuri intravilane: spații publice plantate, terenuri sportive, spații verzi private.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate stabilit, pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul D.J.C. Argeș.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori.

Se vor amenaja peisager spațiile stradale centrale, incintele instituțiilor publice și a construcțiilor reprezentative.

Se va utiliza vegetație specifică zonei și cea complementară.

### **5.16. ÎMPREJMUIRI**

-Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn/metal, zidărie, cu elemente metalice în culori neutre care nu contrastează cu vecinătățile; se interzic împrejmuiri din table compacte sau vopsirea în culori atipice.

- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de material plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.);



- Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Nu se vor utiliza elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton);
- Pentru construcțiile situate în **Zonele de protecție ale monumentelor istorice / Zone Construite Protejate (ZP1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8), zona funcțională L4**, și în zonele ce conțin case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU – *Anexa 4* - Împrejmirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal;

### III. ZONIFICARE TERITORIALĂ

---

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

III.1 Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de funcțiunea dominantă, regimul de construire, relief și peisaj și înălțimea maximă admisă.

III.2 Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare conform legislației specifice în vigoare.

III.3 Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință care se citesc împreună cu planșele **4.3 A-H Reglementări urbanistice – Unități Teritoriale de Referință**:

Terenuri intravilane	Sub-zone	Zona funcțională	Definire
	IS	Instituții publice	IS1 – Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț IS2 – Subzonă Biserici
	S	Zona specială	Subzonă cu destinație specială
	L	Locuințe pe parcelă	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare (amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime(P+1+M), situate în afara zonelor protejate) L2 – Subzonă mixtă locuire/ spații comerciale cu regim mediu de înălțime (P+1), situate în vecinătatea zonei centrale și pe arterele aparținând tramei majore a localității. L3 - Subzonă case de vacanță/ agrement/ turism cu maxim P+M niveluri, regim de construire discontinuu (izolat) și de agrement. L4 – Subzonă locuințe în zone protejate situate în <b>Zonele de protecție ale monumentelor istorice / Zone Construite Protejate (ZP1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8)</b> și în zonele ce conțin case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU – Anexa 4
	A1	Subzonă mixtă comerț/ industrie - depozitare	Subzonă Activități comerciale, de producție și depozitare amplasate în vecinătatea căilor principale de transport (DJ)
	A2	Subzonă mixtă agroindustrială	Unități de producție agricolă, parcuri fotovoltaice, ferme agro-zootehnice existente, situate marginal în raport cu vatra satului
	A3	Subzonă industrie extractivă	Sonde țiței
	G1	Gospodărie comunală și echipare edilitară	Stația de epurare -sat Leordeni
	G2	Cimitire	Cimitirele satești
	V1	Subzonă spații verzi - sport agrement	Spații verzi publice: parcuri, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, terenuri sportive
	V2	Subzonă spații plantate de protecție	
	T1	Subzonă Transport rutier	Căi de circulație, drumuri, poduri
	T2	Subzonă C.F.R.	Cale ferată
Terenuri extravilane	EX1	Terenuri arabile	Terenuri arabile, pășuni, livezi și vii, fânețe
	EX2	Păduri	Terenuri forestiere și vegetația aferentă cursurilor de apă
	EX3	Ape	Terenuri acoperite de ape : cursuri de râu , canale de irigație



Fiecare dintre subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

## **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8 - Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 - Împrejmuiri;

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

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

**Tabel nr. 1: Corespondența dintre Subzone din intravilan cu indicatorii urbanistici aferenți și Unitățile Teritoriale de Referință**

NR.	UTR / Subzone funcționale	Hmax	POT max	% min spații verzi	CUT max	Observații
1	<b>UTR A</b> <b>Zona centrală Leordeni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP2</b> , aferentă monumentului : <b>-M2 Conacul Gussi -Lahovary-AG-II-m-B-13719.01</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZP1</b> , aferentă monumentelor : <b>-M1.1 Biserica „Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina”-AG-II-m-B-13718, nr. 595</b> <b>-M1.2 Cruce de piatră-AG-IV-m-A-13969</b> -În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă					
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H Excepție clădiri de locuire colectivă existente	40%	20%	1,2	Se va menține regimul de înălțime pentru clădirile de locuire colective existente
	IS2- Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	Clopotnițele, turelele și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă;
	S- Subzonă cu destinație specială	P+1 10,00m D=H	40%	20%	0,8	H max. cornișă 8,00m
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	T1 - Subzonă Transport rutier	3,00m	-	-	-	Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General <sup>13</sup> .
2	<b>UTR B.1</b> <b>Zonă mixtă Cărciumărești</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP2</b> , aferentă monumentului : <b>-M2 Conacul Gussi -Lahovary-AG-II-m-B-13719.01</b> -În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă					
	L2 - Subzonă mixtă locuire / spații comerciale	P+1 10,00m D=H	40%	25%	0,8	H max. cornișă 6,00m

<sup>13</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..



	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Se va menține regimul de înălțime pentru clădirile de locuire colective existente
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	V1 - Subzonă sport, agrement/ spații verzi	Spații verzi P-3,50m  Sport, agrement P+1- 10,00m	20%  / 40%	80%  / 40%	0,20	
	T1 - Subzonă Transport rutier	3,00m	-	-	-	Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General <sup>14</sup> .
3	<b>UTR B.2</b> <b>Zonă mixtă Leordeni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)					
	L2 - Subzonă mixtă locuire / spații comerciale	P+1 10,00m D=H	40%	25%	0,8	H max. cornișă 6,00m
	A3- Subzonă industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
	T1 - Subzonă Transport rutier	3,00m	-	-	-	Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General <sup>15</sup> .
	T2 – Subzonă Transport feroviar	P 5,00m D=H	-	-	-	
4	<b>UTR B.3</b> <b>Zonă mixtă Leordeni- Ciulnița</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m					

<sup>14</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..<sup>15</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..

	L2 - Subzonă mixtă locuire / spații comerciale	P+1 10,00m D=H	40%	25%	0,8	
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	T1 - Subzonă Transport rutier	3,00m	-	-	-	Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General <sup>16</sup> .
5	<b>UTR B.4</b> <b>Zonă mixtă Ciulnița-Glâmbocata Deal</b> - Se aplică în corelare cu planșa 4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	L2 - Subzonă mixtă locuire / spații comerciale	P+1 10,00m D=H	40%	25%	0,8	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	T1 - Subzonă Transport rutier	3,00m	-	-	-	Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General <sup>17</sup> .
6	<b>UTR B.5</b> <b>Zonă mixtă Glâmbocata</b> - Se aplică în corelare cu planșa 4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4					
	L2 - Subzonă mixtă locuire / spații comerciale	P+1 10,00m D=H	40%	25%	0,8	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	T1 - Subzonă Transport rutier	3,00m	-	-	-	Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse

<sup>16</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..<sup>17</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..



						prin prezentul Plan Urbanistic General <sup>18</sup> .
7	<b>UTR C.1.1</b> <b>Locuințe pe parcelă Cărciumărești</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b>					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
8	<b>UTR C.1.2</b> <b>Locuințe pe parcelă Leordeni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	A3- Subzonă industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
9	<b>UTR C.1.3</b> <b>Locuințe pe parcelă Ciulnița Sud Vest</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	<b>UTR C.1.4</b> <b>Locuințe pe parcelă Ciulnița Nord</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	A3 - Subzonă Zona industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
10	<b>UTR C.1.5</b> <b>Locuințe pe parcelă Ciulnița Sud Est</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține troiță protejată prin RLU, identificată în Anexa 4 - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
11	<b>UTR C.1.6</b> <b>Locuințe pe parcelă Glâmbocata Deal</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b>					

<sup>18</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..

	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
12	<b>UTR C.1.7</b> <b>Locuințe pe parcelă Glâmbocata</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
13	<b>UTR C.1.8</b> <b>Locuințe pe parcelă Băila</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 B Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
14	<b>UTR C.1.9</b> <b>Locuințe pe parcelă Budișteni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 B Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
	A2- Subzonă mixtă agroindustrială	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	G1 - Subzonă gospodărie comunală	P 5,00m D=H	30%	30%	0,3	<b>Conf. norme tehnice</b> Înălțimea maximă exclude înălțimea instalațiilor tehnice H max. cornișă 3,00m



	G2 - Subzonă cimitir	P 5,00m D=H	20%	30%	0,2	<i>Coefficienți sunt stabiliți pentru parcele/cavou între 7,50 și 10,0mp. teren brut pentru un loc de veci H max. cornișă 3,00m</i>
15	<b>UTR C.1.10</b> <b>Locuințe pe parcelă Schitu Scoicești</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 B – 4.1 C Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie-depozitare	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	<i>Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor</i>
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
	EX3 - Subzonă Ape	-	-	-	-	
16	<b>UTR C.1.11</b> <b>Locuințe pe parcelă Glodu</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 C Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	EX3 - Subzonă Ape	-	-	-	-	
17	<b>UTR C.1.12.a</b> <b>UTR C.1.12.b</b> <b>Locuințe pe parcelă Bântău</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 D Reglementări urbanistice – zonificare</b>					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	EX3 - Subzonă Ape	-	-	-	-	
18	<b>UTR C.1.13.a</b> <b>UTR C.1.13.b</b> <b>Locuințe pe parcelă Ciolcești</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 E Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4					

	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
	G2 - Subzonă cimitir	P 5,00m D=H	20%	30%	0,2	
19	<b>UTR C.1.14</b> <b>Locuințe pe parcelă Moara Mocanului</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 F Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	G1 - Subzonă gospodarie comunală	P 5,00m D=H	30%	30%	0,3	
	EX3 - Subzonă Ape	-	-	-	-	
20	<b>UTR C.1.15</b> <b>Locuințe pe parcelă Baloteasca</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 G Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	G1 - Subzonă gospodarie comunală	P 5,00m D=H	30%	30%	0,3	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
	G2 - Subzonă cimitir	P 5,00m D=H	20%	30%	0,2	
21	<b>UTR C.1.16</b> <b>Locuințe pe parcelă Cotu Malului</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 H Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Conține case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4 - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire - Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+1+M 8,00m D=H	30%	30%	0,6	



	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
	T2 – Subzonă Transport feroviar	P 5,00m D=H	-	-	-	
22	<b>UTR C.2.1</b> <b>Locuințe de vacanță Leordeni (ocupare redusă)</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire					
	L3 - Subzonă case de vacanță/ agrement/ turism	P+1 10,00m D=H	30%	30%	0,6	H max. cornișă 6,00m
23	<b>UTR C.2.2</b> <b>Locuințe de vacanță Ciulnița (ocupare redusă)</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP5</b> , aferentă monumentelor : ZCP5, aferentă monumentelor : -M5.1 Biserica de lemn „Nașterea Domnului” - Glâmbocata-Deal, Călugărița -AG-II-m-A-13693 -M5.2 Cruce de piatră- AG-IV-m-A-13956					
	L3 - Subzonă case de vacanță/ agrement/ turism	P+1 10,00m D=H	30%	30%	0,6	H max. cornișă 6,00m
24	<b>UTR C.2.3</b> <b>Locuințe de vacanță Glâmbocata Deal (ocupare redusă)</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP5</b> , aferentă monumentelor : ZCP5, aferentă monumentelor : -M5.1 Biserica de lemn „Nașterea Domnului” - Glâmbocata-Deal, Călugărița -AG-II-m-A-13693 -M5.2 Cruce de piatră- AG-IV-m-A-13956					
	L3 - Subzonă case de vacanță/ agrement/ turism	P+1 10,00m D=H	30%	30%	0,6	H max. cornișă 6,00m
25	<b>UTR C.2.4(ocupare redusă)</b> <b>Locuințe de vacanță Bântău</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 D Reglementări urbanistice – zonificare</b>					
	L3 - Subzonă case de vacanță/ agrement/ turism	P+1 10,00m D=H	30%	30%	0,6	H max. cornișă 6,00m
26	<b>UTR C.3.1 a</b> <b>UTR C.3.1 b</b> <b>Locuințe în zonă protejată Leordeni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP2</b> , aferentă monumentului : <b>-M2 Conacul Gussi -Lahovary-AG-II-m-B-13719.01</b>					

<div>- Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZP1</b>, aferentă monumentelor : <b>-M1.1 Biserica „Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina”-AG-II-m-B-13718, nr. 595</b> <b>-M1.2 Cruce de piatră-AG-IV-m-A-13969</b> - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire</div>						
	L4 - Subzonă locuințe în zone protejate	Indicatori conform R.L.U.		30%		Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
	G1 - Subzonă gospodărie comunală	P 5,00m D=H	30%	30%	0,3	
	G2 - Subzonă cimitir	P 5,00m D=H	20%	30%	0,2	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară incintei.
27	<b>UTR C.3.2</b> <b>Locuințe în zonă protejată Ciulnița</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP4</b> , aferentă monumentului : <b>-M4 Biserica Sf. Împărați Constantin și Elena propusă spre clasare categoria B</b> - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	L4 - Subzonă locuințe în zone protejate	Indicatori conform R.L.U.		30%		Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
28	<b>UTR C.3.3</b> <b>Locuințe în zonă protejată Ciulnița Sud</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZP3</b> , aferentă monumentului: <b>-M3 Biserica”Cuvioasa Paraschiva” AG-II-M-A-13597</b>					
	L4 - Subzonă locuințe în zone protejate	Indicatori conform R.L.U.		30%		Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
	G2 - Subzonă cimitir	P 5,00m D=H	20%	30%	0,2	
29	<b>UTR C.3.4</b> <b>Locuințe în zonă protejată Glâmbocata Deal</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP5</b> , aferentă monumentelor istorice: <b>-M5.1 Biserica de lemn „Nașterea Domnului”, Călugărița -AG-II-m-A-13693</b> <b>-M5.2 Cruce de piatră-AG-IV-m-A-13956</b>					



	L4 - Subzonă locuințe în zone protejate	Indicatori conform R.L.U.		30%		Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
	G2 - Subzonă cimitir	P 5,00m D=H	20%	30%	0,2	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
30	<b>UTR C.3.5</b> <b>Locuințe în zonă protejată Budișteni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 B Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZP7</b> , aferentă monumentului istoric: - M7 Biserica „Adormirea Maicii Domnului” AG-II-m-B-13499 - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	L4 - Subzonă locuințe în zone protejate	Indicatori conform R.L.U.		30%		Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș
	IS2- Subzonă Biserici	P+2 H=10 m	40%	20%	0,8	
31	<b>UTR C.3.6</b> <b>Locuințe în zonă protejată Ciolcești</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 E Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZP6</b> , aferentă monumentului istoric: - M6 Casa Dinu Lipatti-AG-IV-m-B-13936					
	L4 - Subzonă locuințe în zone protejate	Indicatori conform R.L.U.		30%		
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
32	<b>UTR C.3.7</b> <b>Locuințe în zonă protejată Bântău</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 D Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei construite protejate</b> pentru nucleul de gospodărie cu valoare istorică / arhitecturală a satului Bântău					
	L1 - Subzonă Locuințe pe parcelă și funcțiuni complementare	P+M 4,50m D=H	30%	30%	0,6	H max. cornișă 4.50m
	IS1 - Subzonă dotări de interes public și servicii/ comerț	P+1+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	EX3 - Subzonă Ape	-	-	-	-	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
33	<b>UTR D.1</b> <b>Zonă Industrială Leordeni Nord</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZCP2</b> , aferentă monumentului : <b>-M2 Conacul Gussi -Lahovary-AG-II-m-B-13719.01</b> - Se va respecta <b>limita zonei de protecție și parcela ZP1</b> , aferentă monumentelor :					

	<b>-M1.1 Biserica „Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina”-AG-II-m-B-13718, nr. 595</b> <b>-M1.2 Cruce de piatră-AG-IV-m-A-13969</b> - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire -În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă					
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie-depozitare	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
34	<b>UTR D.2</b> <b>Zonă Mixtă Leordeni Sud-CF</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF) -În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă					
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie-depozitare	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	A2- Subzonă mixtă agroindustrială	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	A3- Subzonă industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	L2 - Subzonă mixtă locuire / spații comerciale	P+1 10,00m D=H	40%	25%	0,8	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
	T2 – Subzonă Transport feroviar	P 5,00m D=H	-	-	-	
35	<b>UTR D.3</b> <b>Zonă Industrială Leordeni Sud</b> <b>Parc Industrial</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF) -În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă - Se va respecta zona de protecție și siguranță 18.5 m din ax față de traseu LEA 110 KV care traversează UTR D.3 la sud - Se va respecta zona limită perimetru exploatarea nisip-pietriș SC Hidro- Argeș SRL					
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie-depozitare	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor



	A3- Subzonă industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
36	<b>UTR D.4</b> <b>Zonă Industrială Leordeni Est</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice - zonificare</b> - În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție - vegetație înaltă					
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie-depozitare	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	A3- Subzonă industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	V2 - Subzonă spații plantate de protecție	Nu se aplică				
37	<b>UTR D.5</b> <b>Zonă Industrială Mixtă Băila</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	A1 - Subzonă mixtă comerț/ industrie-depozitare	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	Înălțimea maximă exclude înălțimea utilajelor
	A2- Subzonă mixtă agroindustrială	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
	A3- Subzonă industrie extractivă	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
38	<b>UTR D.6</b> <b>Zonă Industrială Glâmbocata</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice - zonificare</b> - În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție - vegetație înaltă					
	A2- Subzonă mixtă agroindustrială	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	
39	<b>UTR D.7</b> <b>Zonă Agroindustrială Cotu Malului</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 H Reglementări urbanistice - zonificare</b> - Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)					
	A2- Subzonă mixtă agroindustrială	P+M 10,00m D=H	40%	20%	0,8	

	T2 – Subzonă Transport feroviar	P 5,00m D=H	-	-	-	
40	<b>UTR E.1</b> <b>Parc comunal nou Leordeni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține zone de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire					
	V1 - Subzonă spații verzi- sport, agrement	Spații verzi P-3,50m  Sport, agrement P+1- 10,00m	20%  / 40%	80% / 40%	0,20	
41	<b>UTR E.2</b> <b>Bază sportivă și de agrement Flacăra Leordeni</b> - Se aplică în corelare cu planșa <b>4.1 A Reglementări urbanistice – zonificare</b> - Conține zone expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire					
	V1 - Subzonă spații verzi- sport, agrement	Spații verzi P-3,50m  Sport, agrement P+1- 10,00m	20%  / 40%	80% / 40%	0,20	

### III.1. IS1 - SUBZONĂ DOTĂRI DE INTERES PUBLIC ȘI SERVICII COMERT

(UTR A, UTR B1, UTR B3, UTR B4, UTR B5, UTR C.1.8, UTR C.1.9, UTR C.1.10, UTR C.1.11, UTR C.1.14, UTR C.1.15, UTR C.1.16, UTR C.3.6, UTR C.3.7)

Echipamente publice care deserveșc comuna: Instituțiile administrative, Instituțiile de învățământ, Biserica, poșta, și imobile de interes general, etc... unele servicii comerciale.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**



## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice: Primărie, Consiliu Local, Cămin Cultural, Poșta, Dispensar, etc...);
- sedii de firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- locuire
- sport și recreere;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități social și culturale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;
- locuire;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- orice construcții noi și conversii funcționale sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc...)
- se admite amplasarea hălelor agroalimentare (piețe în spații închise sau deschise) cu asigurarea zonelor de protecție față de locuințe;
- se admit servicii și activități manufacturiere cu condiția să respecte cerințele de protecție a clădirilor cu funcțiuni protejate existente sau proiectate în vecinătate (să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00) și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- spălătorii auto sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc...) și permite utilizarea trotuarului din dreptul clădirii / parcelei .

- se admit completări cu funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, recreere, parcaje) cu încadrarea în prevederile articolelor 1, 2 și 3 de la prezentul capitol.
- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice;
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori ;
- Se admit cu autorizare directă echipamente publice, administrative, servicii/ comerț, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>19</sup>, servicii sociale, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora la sol să nu depășească 300 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>20</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Se interzice amplasarea de construcții pe spații verzi publice, pe locuri de joacă amenajate, pe parcaje de reședință amenajate sau pe accese carosabile sau pietonale amenajate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

<sup>19</sup>Potrivit definiției din Anexa 2 – glosar

<sup>20</sup>Potrivit calculului efectuat în baza normei de parcare prevăzută la capitolul 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Leordeni



- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat/ comercial/ culte/ instituții terenul minim este de **1500 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- în cazul locuințelor individuale terenul minim este de **600 mp**, cu un front la stradă de minim **10.00 metri**;
- fac excepție locuințele colective existente, unde dimensiunile se mențin
- suprafață la sol clădire principală maxim 150mp pentru clădirile de locuit; pentru evitarea volumelor masive, pot fi realizate mai multe corpuri articulate;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:
  - clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament;
  - clădirile propuse nu crează aglomerație de persoane;
  - nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc...);
- în cazul străzilor cu fronturi discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:
- În cazul existenței în banda de construibilitate a calcanelor există obligația realizării clădirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.
- în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) înprejmuirea va lipsi sau va fi retrasă de la aliniament astfel încât trotuarul din dreptul clădirii să aibă o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult);
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor;

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>21</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

<sup>21</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)



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

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; vezi *cap. 5.14 Parcaje*

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-Regimul de înălțime admis este :

-Parter+Etaj+Mansarda (P+1+M)

-Pentru clădirile de locuire colective existente: Se va menține regimul de înălțime

-Înălțime maximă admisibilă 10,00 m măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția

-Extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent

-Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include mansarda sub învelitoare, cu pantă max 40°, și prin construirea unui cerdac fiind posibil câștigarea unui spațiu mai mare pentru mansardă

-Nu se va ridica cota streșinii

-Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

-Înălțime maximă la cornișă este de 6,00 m;

-Sălile de sport pot avea înălțimea la cornișă de maxim 10 m;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

-Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 5.12. Aspectul exterior al clădirilor.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);

-se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;

-toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 20%;

-Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice

din apropiere spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

-Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

-Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

-Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate ;

-Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca. 0,30-0,60 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

-pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0m;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %;

Locuințele colective își păstrază POT existent

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= 1,2mp ADC /mp teren

Locuințele colective își păstrează CUT existent

## **III.2. IS2 – SUBZONĂ BISERICI**

Zona lăcașurilor de cult și clădiri cu funcțiuni legate de culte.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în construite protejate/ de protecție **ZP1, ZP3 din sat Ciulnița, ZCP4 din sat Leordeni, ZCP5 din sat Glâmbocata, ZP7 din sat Budișteni** se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice.**

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**



## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități social/culturale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- casă parohială
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase ;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spațiul liber necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- amplasarea lăcașurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spații de alimentație publică autorizate, ce desfac băuturi alcoolice.
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 2000 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 600 mp și un front la stradă de minim 10.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- amplasarea lăcașurilor de cult și a serviciilor sociale se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, se admite amplasarea la aliniament la noile clădiri, care nu crează aglomerație în zonă (case parohiale, sedii ale cultelor, etc.);

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile care nu au funcțiuni care crează aglomerație se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp, exceptând bisericile), se va fragmenta volumetria construcției<sup>22</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

<sup>22</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)



## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; vezi *cap. 5.14 Parcaje*

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se înserează aceste clădiri;
- Înălțimea maximă admisibilă P+2 -**20 m**. Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor*.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 20%;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm;
- în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca. 0,30-0,60 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0m;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **40 %**;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= **0,8mp** ADC /mp teren

### **III.3. L1 - SUBZONĂ LOCUINȚE PE PARCELĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**UTR C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.1.7, C.1.8, C.1.9, C.1.10, C.1.11, C.1.12.a, C.1.12.b, C.1.13.a, C.1.13.b, C.1.14, C.1.15, C.1.16**

**L1** - Locuințe pe parcelă amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime(P+1), situate în afara zonelor protejate.

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, și pentru casele cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**



## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Gospodărie formată dintr-o locuință și anexele gospodărești;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcției existente;
- Cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- Alimentație publică;
- gradinițe, afterschool;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;
- se admit cu autorizare directă funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>23</sup>, servicii sociale, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora la sol să nu depășească 300 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>24</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;
- se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;
- se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie, etc...)
- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice;
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

<sup>23</sup>Potrivit definiției din Anexa 2 – glosar

<sup>24</sup>Potrivit calculului efectuat în baza normei de parcare prevăzută la capitolul 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Leordeni

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică [baruri de noapte, discoteci, restaurante, etc.], depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- spălătorii auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- locuințe: Dechiderea minimă a parcelei este de 10,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 600 mp.
- comercial, culte, instituții: Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 1500 mp.
- suprafață la sol clădire principală maxim 150mp pentru clădirile de locuit; pentru evitarea volumelor masive, pot fi realizate mai multe corpuri articulate;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament, retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);



## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea fața de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00 m**;
- clădirile se vor retrage cu minim **3.00 m** față de limita laterală dacă nu are un calcal vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00 metri**;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.11 Amplasarea în interiorul parcelei*.
- Într-o gospodărie, se vor amplasa mai multe construcții de dimensiuni mai mici în locul unei singure construcții foarte mari.
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>25</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

### **Extinderi ale construcțiilor existente**

- Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot.
- Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești: grajduri, etc.;
- Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

<sup>25</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă; vezi *cap. 5.14 Parcaje*.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime admis este : Parter+Etaj (P+1+M)
- Înălțime maximă admisibilă **8,00 m** măsurată din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția
- Înălțime maximă la corniță este de **5,00**;
- Extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent
- Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include mansarda sub învelitoare, cu pantă max 40°, și prin construirea unui cerdac fiind posibil câștigarea unui spațiu mai mare pentru mansardă
- Nu se va ridica cota streășinii
- Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor*.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);



### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30%;
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm;
- În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curtea din față – plante decorative, gradina din spate – culturi agricole

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn/metal, zidărie, cu elemente metalice în culori neutre care nu contrastează cu vecinătățile; se interzic împrejmuiți din table compacte sau vopsirea în culori atipice.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30 %;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,6mp ADC /mp teren;

## **III.4. L2 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE / SPAȚII COMERCIALE**

### **UTR B.1, B.2, B.3, B.4, B.5**

L2 - Locuințe pe parcelă și servicii comerț, cu regim mediu de înălțime (P+1+M), situate pe arterele aparținând tramei majore a localității.  
Cuprind servicii diverse compatibile cu locuirea.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, și pentru casele cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice.**

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcţiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- reparații la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuințe cu parter comercial;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului ;
- spații libere pietonale;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- locuințe individuale cu sau fără spații destinate serviciilor comerciale la parter, cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014;
- Anexe ale locuințelor: anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucătărie de vară, etc...), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscină, chiosc, etc...) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 200 mp/unitate locativă, sere; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă;
- Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22<sup>00</sup>, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate ;
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate ;
  - să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise;
- Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zonă:
  - instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal sau zonal;
  - sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
  - servicii sociale, colective și personale;
  - sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc...



- se admit cu autorizare directă funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>26</sup>, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora la sol să nu depășească 300 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>27</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;

- se admit spații (Acđ între 250 și 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică;

- Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;

- lăcașuri de cult ;

- localuri de alimentație publică cu restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc...

- se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie, etc...)

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate;

-sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

-Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă.

-Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m

- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă.

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup>;

<sup>26</sup>Potrivit definiției din anexa 2 – glosar

<sup>27</sup>Potrivit calculului efectuat în baza normei de parcare prevăzută la capitolul 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Leordeni

- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- depozite de materiale refolosibile;
- depozite en gros;
- spălătorii auto
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- locuințe: Dechiderea minimă a parcelei este de 10,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 600 mp.
- comercial, culte, instituții: Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00 m. Suprafața minimă a parcelei este de 1500 mp.
- suprafață la sol clădire principală maxim 150mp pentru clădirile de locuit; pentru evitarea volumelor masive, pot fi realizate mai multe corpuri articulate;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00;
- clădirile se vor retrage cu minim 3,00 m față de limita laterală dacă nu are un calcal vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;



- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.11 Amplasarea în interiorul parcelei.*

- Pentru construcțiile cu gabarit mare-tip monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>28</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă; vezi *cap. 5.14 Parcaje.*

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-Regimul de înălțime admis este : Parter+Etaj+M (P+1)

-Înălțime maximă admisibilă 10,00 m măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

-Înălțime maximă la cornișă este de 6,00m;

-Extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent

-Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include mansarda sub învelitoare, cu pantă max 40°, și prin construirea unui cerdac fiind posibil câștigarea unui spațiu mai mare pentru mansardă

-Nu se va ridica cota streșinii

-Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

-Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor.*

<sup>28</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 25%;
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curte din față – plante decorative, grădina din spate – culturi agricole.

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale; - Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, caramindă) în tehnici tradiționale.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn/metal, zidărie, cu elemente metalice în culori neutre care nu contrastează cu vecinătățile; se interzic împrejmuiri din table compacte sau vopsirea în culori atipice.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %;

## **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,8 mp ADC /mp teren;



### III.5. L3 - ZONA MIXTĂ LOCUIRE/ CASE DE VACANȚĂ/ AGREMENT

#### UTR C.2.1, C.2.2, C.2.3, C.2.4

L3 - Subzona locuințelor de vacanță, cu maxim P+1 niveluri, regim de construire discontinuu (izolat) și de agreement.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zona construită protejată **ZCP5 din sat Glâmbocata Deal** se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu spații pentru profesii liberale;
- pensiuni și vile turistice cu maxim 20 locuri;
- Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber (neproducătoare de -disconfort vecinătăților)
- Amenajări expoziționale, biblioteci și alte amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise
- Pavilioane cu utilizare flexibilă;
- Împăduriri cu specii care contribuie la stabilizarea versanților;
- plantarea de livezi
- spații verzi amenajate cu rol în stabilizarea terenului și stoparea spălării solului;
- mobiliu urban de odihnă, adăpostire, observare, orientare, etc. **[se recomandă folosirea materialelor naturale];**
- casute/bungalouri D+P sau D+P+1 cu  $Sc \leq 100,0$  mp din materiale ușoare tip casă de vacanță sau pentru exploatarea grădinii/livezii
- anexe parter din materiale ușoare ale locuințelor, care nu produc dezagremente: chioșc, umbrar, magazie și alte asemenea cu suprafața construită însumată de maxim 150,0 mp/gospodărie

##### FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- sport și agreement
- servicii turistice
- servicii publice aferente zonelor de locuit
- spații verzi de folosință publică

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- utilizări care nu generează transporturi grele, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:
- Comerț en detail: comerț de proximitate și tip butic, închiriere biciclete, ATV, CD/DVD, aparatură, etc.
- Servicii cu acces public: agenție de turism, tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, forță, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună, etc.), filială de bibliotecă / mediatecă, alte servicii turistice pentru transport, orientare, organizare de evenimente, agrement în spații închise
- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, etc ...
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere, etc.
- Alimentație publică: fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, restaurant, etc.
- Sedii firme și alte clădiri de birouri
- Locuințe individuale și colective mici înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- Săli de sport, cluburi sportive, popicării, terenuri de sport.
- Spații destinate agrementului
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
  - gradiniță, școală generală, afterschool
  - cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
  - Biserici
  - dispensare medicale
- locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente cu sau fără spații comerciale la parter
  - pensiuni cu maxim 40 locuri
  - hoteluri cu maxim 40 locuri
  - Biserici
  - Școli generale
  - parcuri de agrement, aventură
  - Sali de sport, terenuri de sport
  - Campinguri
- Toate funcțiunile menționate mai sus se admit cu autorizare directă cu condiția ca suprafața acestora la sol să nu depășească 300 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>29</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni ;
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație Biserici, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

<sup>29</sup>Potrivit calculului efectuat în baza normei de parcare prevăzută la capitolul 5.14.1 Cerințe minime de spații de parcare pe raza comunei Leordeni



- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă.
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup>;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- depozite de materiale refolosibile;
- depozite en gros;
- spălătorii auto
- platforme de precollectare a deșeurilor;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00m.
- Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp.
- suprafață la sol clădire principală maxim 150mp pentru clădirile de locuit; pentru evitarea volumelor masive, pot fi realizate mai multe corpuri articulate;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,00 m;
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,00 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 m;
- clădirile se vor retrage cu minim 3.00 m față de limita laterală dacă nu are un calcal vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.11 Amplasarea în interiorul parcelei.*
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>30</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.
- Pentru zonele de extindere se va prelua profilul **s1-s1** figurat pe **Planșa 4.2 A Reglementări urbanistice – Căi de comunicații.**

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă; vezi *cap. 5.14 Parcaje.*

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regimul de înălțime admis este : Parter+Etaj (P+1)
- Înălțime maximă admisibilă 10,00 m măsurată din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;
- Înălțime maximă la cornișă este de 6,00m;

<sup>30</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)



- Construcțiile ce se vor mai înalte decât Parter vor include mansarda sub învelitoare, cu pantă max 40°, și prin construirea unui cerdac fiind posibil câștigarea unui spațiu mai mare pentru mansardă
- Nu se va ridica cota streșinii
- Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).
- Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor.*

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30%;
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curte din față – plante decorative, grădina din spate – culturi agricole.

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn/metal, zidărie, cu elemente metalice în culori neutre care nu contrastează cu vecinătățile; se interzic împrejmuiri din table compacte sau vopsirea în culori atipice.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi.

- Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30 %;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1= 0,6 mp ADC /mp teren;

## **III.6. L4 - SUBZONĂ LOCUINȚE ÎN ZONE PROTEJATE**

### **UTR C.3.1.a, C.3.1.b, C.3.2, C.3.3, C.3.4, C.3.5, C.3.6, C.3.7**

Imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **ZP1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, și pentru casele cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**

Comuna Leordeni are – în Lista Monumentelor Istorice 2015 – opt poziții.

Prin **Studiu Istoric** s-au definit 8 Zone de protecție:

- **ZP1 (UTR C.3.1.b)** - zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" și Cruce de piatră, sat Leordeni

**ZCP2 (UTR C.3.1.a)**- zonă construită protejată/ zona de protecție a Ansamblul conacului Gussi- Lahovary, sat Leordeni

**ZP3 (UTR C.3.3)** - zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Cuvioasa Paraschiva", sat Ciulnița

**ZCP4 (UTR C.3.2)**- zonă construită protejată/ zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare – Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena", sat Ciulnița

**ZCP5 (UTR C.3.4)**- zonă construită protejată/ zona de protecție a monumentului istoric- Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița și cruce de piatră, sat Glâmbocata Deal

**ZP6 - (UTR C.3.6)** zona de protecție a monumentului istoric- Casa Dinu Lipa, sat Budișteni

**ZP7 (UTR C.3.5)**- zona de protecție a monumentului istoric - Biserica Adormirea Maicii Domnului- sat Budișteni

**ZCP8 (UTR C.3.7)**- zona construită protejată pentru nucleul de gospodării cu valoare istorică/arhitecturală- sat Bântău

**Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;**



## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

#### **ZP1, ZCP2, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7:**

- instituții,
- mic comerț,
- servicii – unități mici cu deservire locală,
- activități meșteșugărești,
- locuire și anexe ale locuinței,
- grădinițe, afterschool,
- turism rural<sup>31</sup>,
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție,
- circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

#### **ZP3:**

- pentru zona de intravilan: mic comerț, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;
- pentru zona de extravilan: spații amenajate plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție ce vor pune în valoare monumentul istoric, circulație carosabilă și pietonală cu rol de facilitare în accesarea monumentului istoric, rețele edilitare necesare punerii în valoare a bisericii "Cuvioasa Paraschiva";

#### **ZCP8:**

- Locuire și anexe ale locuinței;
- Extinderi, mansardări în cadrul podului existent, reconfigurări, reutilizări ale construcției existente;
- Turism rural<sup>32</sup>;
- Instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală;
- Activități meșteșugărești;
- Grădinițe, afterschool;
- Spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție
- Circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;
- **intervențiile pe parcelele fără construcții cu valoare arhitecturală/istorică deosebită sau neconstruite din această zonă nu vor face obiectul avizării comisiei monumentelor istorice.**

<sup>31</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism

<sup>32</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

**ZP 1-** Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 10/10m, 7/15m, 12x17, predominant la construcțiile existente în zp;

**ZCP 2-** Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 9/14m, 10/20m, predominant la construcțiile existente în zp;

**ZP 3-** Pentru intravilan- amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 8/12m, predominant la construcțiile existente în zp;

- Pentru zona de extravilan- interdicție de construire, până la elaborarea unui PUZ de extindere a intravilanului (dacă extinderea intravilanului în această zonă va fi cândva o necesitate).

**ZCP 4-** Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 9/20m, 18/18m, 9x13 predominant la construcțiile existente în zp;

**ZCP 5-** Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 8/16m, 10/15m, 9/20m, predominant la construcțiile existente în zp;

**ZP 6-** Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 10/22m, 8/19m, predominant la construcțiile existente în zp;

**ZP 7-** Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 8/12m, predominant la construcțiile existente în zp;

- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

### **ZCP8:**

- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 8/12m, predominant la construcțiile existente în zpva;
- Este obligatorie volumetria caracteristică zonei: existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu)
- În situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, sau intervenția asupra clădirilor de schimbare a învelitorii, tâmplăriei, pridvoarelor, etc. autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Argeș.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire
- spălătorii auto



### **ZP 1, ZCP 2, ZCP 4, ZCP 5, ZP 6, ZP 7**

- servicii- unități mari, activități industriale(cu excepția celei deja existente- *Textila Oltul*, hală de producție aflată în spatele primăriei - intervențiile ulterioare pe parcelă urmând a se supune regulilor stabilite zonei de protecție) și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

### **ZP 3**

- pentru zona de extravilan: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

### **ZCP8:**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică [baruri de noapte, discoteci, restaurante, etc.]
- depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

- construcții provizorii de tip chioșc;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- **se interzice demolarea, fără releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș și se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.**

***Prevederile următoarelor ARTICOLE 4, 5, 6, 7, 8, 9 se aplică pentru toate ZP 1- ZCP 8***

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața parcelei este de minim 600 mp;
- Frontul la stradă este de minim 12 m;
- Suprafață la sol clădire principală maxim 150mp pentru clădirile de locuit; pentru evitarea volumelor masive, pot fi realizate mai multe corpuri articulate;
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei (cu așezare rarefiată, organică, pe teren, fără comasare a corpurilor de clădiri).
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 2,0 m;
- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă);

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00;
- clădirile se vor retrage cu minim 3.0 m față de limita laterală dacă nu are un calcal vecin;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;



## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Într-o gospodărie, se vor amplasa mai multe construcții de dimensiuni mai mici în locul unei singure construcții foarte mari.
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>33</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.
- Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.
- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente.
- Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.
- În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.
- Se vor completa cu prevederile generale înscrise la *capitolul 5.11. Amplasarea în interiorul parcelei.*
- Se va păstra compoziția urbanistică existentă, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.
- se evită croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă; *vezi cap. 5.14 Parcaje.*
- se evită croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

<sup>33</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

### **Se aplică pentru toate ZP1-ZCP8:**

- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie (30 grade)

#### **Construcții noi**

- Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 5,5 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.

- Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

- Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.

- Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se plantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.

În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

#### **ZP 1, ZP 3, ZCP 4, ZCP 5, ZP 7**

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.

#### **ZCP 2, ZP 6**

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,50 m.

#### **ZCP 8**

- Regim maxim de înălțime : D+P (cu condiția utilizării pantei terenului), h cornișă maxim - 4.50 m, h maxim coamă - 7,00 m.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor.

Construcțiile situate în: **ZP 1, ZCP 2, ZP 3, ZCP 4, ZCP 5, ZP 6, ZP 7, ZCP8:**

#### **Intervenții generale**

Este obligatorie volumetria caracteristică zonei: existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității, în măsura în care destinația de folosință o permite, se va fragmenta volumetria construcției.



Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

**Acoperișul** se va realiza în patru ape, pantă medie (30 grade), cu streșinile și coamele orizontale.

Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice.

Se recomandă streășine largi (50-90 cm).

Balcoane, terase, lucarne se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 25 % din suprafața învelitorii.

Învelitori din – șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).

**Șarpanta** locuințelor se va realiza din lemn, pentru construcții agro industriale se pot folosi sisteme structurale combinate, metal și lemn.

Învelitoare: șită, șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).

Nu se vor realiza învelitori din table ondulate ce imită țigla (țiglă metalică).

Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.

### **Tâmplărie și goluri**

Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).

Nu se vor realiza goluri atipice :cerc, triunghi, romb, etc...

Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.

Se interzice utilizarea PVC alb pentru tâmplărie;

Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.

### **Elemente de fațadă**

Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.

Nu se vor folosi placările ceramice.

Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.

Nu se vor folosi culori contrastante.

Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

### **Intervenții pe construcții existente**

Într-o gospodărie, se vor amplasa mai multe construcții de dimensiuni mai mici în locul unei singure construcții foarte mari.

Se va repara șarpanta existentă sau se va înlocui cu una de dimensiuni similare pentru construcțiile situate în zonele protejate construite.

Șarpantele noi sau cele modificate se vor realiza din lemn.

### **Extinderi ale construcțiilor existente**

Se va păstra ierarhia volumetrică a clădirilor de pe lot.

Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești: grajduri, etc.;

Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;

Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

Nu se va ridica cota streșinii

Realizarea unui cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul Studiu Istoric).

Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelilor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30%;
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii



unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

-se va menține plantația și împărțirea specifică a gospodăriei: curte din față – plante decorative, grădina din spate – culturi agricole.

- Amenajări aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiala naturale: lemn, piatră, iarbă.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

-Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;

- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.

- Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră, caramindă) în tehnici tradiționale.

- Se interzice folosirea materialelor plastic (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.), zidăriei pline, a tablei la împrejmuiri sau vopsirea în culori atipice; acestea se vor construi din ulucă de lemn sau metal, semitransparente specifică zonei, cu h max. 2,00 m.

- Amenajări aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiala naturale: lemn, piatră, iarbă.

- Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate, se recomandă pietruirea sau înierbarea acestora.

- Parcajele publice se vor realiza din pietriș compactat, sunt interzise suprafețele mari betonate.

- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)+ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**ZP 1-** POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

**ZCP 2-** POT maxim : 30% ; CUT max. = 0,6 ;

**ZP 3-** POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

**ZCP 4-** POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

**ZCP 5-** POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

**ZP 6-** POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,4 ;

**ZP 7-** POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,2 ;

**ZCP 8-** POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,4 ;

pentru casele cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în Anexa 4: POT maxim : 30% ; CUT max. = 0,6 ;

### III.7. A1 - SUBZONĂ MIXTĂ COMERȚ/ INDUSTRIE

Activități comerciale, de producție și depozitare situate în **UTR D1, D2, D3, D4, D5**

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ zonele de protecție **ZP1 și ZCP2 din sat Leordeni** se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mijlocii și mici, în principal din sfera industriei alimentare și a altor ramuri utile pentru susținerea agriculturii;
- depozitarea, condiționarea, ambalarea și distribuția produselor agricole;
- depozitarea și distribuția altor bunuri și materiale;
- producția de energie „verde”
- servicii pentru producție, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii pentru agricultură;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- parcaje;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuit;
- spalătorii auto sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc...) și permite utilizarea trotuarului din dreptul clădirii / parcelei.
- se admit numai acele ferme de producție zootehnică de mici dimensiuni pentru care studiul de impact stabilește că nu necesită zone de protecție față de zonele existente sau reglementate adiacent;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării din zonă;



- amplasarea tuturor activităților de la articolele 1 și 2 sunt permise dacă nu prezintă risc tehnologic și au impact redus asupra vecinătăților
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)
- În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.
- Se va respecta zona de protecție și siguranță 18.5 m din ax față de traseu LEA 110 KV care traversează UTR D.3 la sud
- Se va respecta zona limită perimetru exploatarea nisip-pietriș SC Hidro- Argeș SRL

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- este interzisă amplasarea oricăror activități care induc condiționări asupra vecinătăților (zone de protecție sanitară, zone de condiționare tehnologice, zone de protecție la foc, etc...);
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Dechiderea minimă a parcelei este de 10,00m.
- Suprafața minimă a parcelei este de 600 mp.
- Se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri** pe una dintre limitele laterale și **3.00 metri** pe limita opusă;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte subzone decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte subzone (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.
- Pentru platformele industriale sau zone comerciale compacte (peste 250mp) amplasate în general la marginea localității, în măsura în care destinația de folosință o permite, se va fragmenta volumetria construcției.<sup>34</sup>

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; vezi *cap. 5.14 Parcaje*.

<sup>34</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)



## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **10,0** metri, cu excepția utilajelor;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor.*

4. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – subzonele **A1, A2, A3**

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de scurgere și colectare a apelor pluviale sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Spațiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;

-În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.

-Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

- pentru vegetația din incinte se vor folosi plante autohtone, caracteristice zonei geografice specifice: zona podișului cu păduri de stejar, gorun și gârniță și zona terenurilor agricole și a pajiștilor de luncă unde întâlnim arinul, salcia ș.a.

- Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone (ex: cenușer sau oțetar fals – *Ailanthus altissima*). Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.

- În cazul în care sunt prevăzute locuințe de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protecție de zonele de producție; locuința paznicului poate să nu fie separată cu perdele de protecție de restul incintei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare;
- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și în zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...
- în cazul incintelor depozitelor de materiale refolosibile și alte asemenea și a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejuririle vor fi opace, inclusiv spre stradă;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...
- în cazul incintelor depozitelor de materiale refolosibile și alte asemenea și a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejuririle vor fi opace, inclusiv spre stradă.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40%.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 0,8 mp ADC /mp teren
- CUTv max = 12 mc/mp

## **III.8. A2 - SUBZONĂ MIXTĂ AGROINDUSTRIALĂ**

Unități de producție agricolă, ferme agro-zootehnice existente, parcuri fotovoltaice, situate marginal în raport cu vatra satului situate în **UTR D2, D5, D6, D7**

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A3, G1, G2, V1, V2, T1, T2**



## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- categoriile de activități aferente agriculturii conform CAEN, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, desfășurate în întreprinderi mici și mijlocii (depozitare și condiționare produse agricole, servicii pentru agricultura, etc...) <sup>35</sup>;
- sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specific aferente;
- comerț cu utilaje pentru agricultură, produse agricole, semințe, produse fitosanitare și alte asemenea;
- parc fotovoltaic
- sedii ale unor firme, consultanță agricolă;
- parcaje la sol;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unitățile care produc disconfort și riscuri sanitare cu condiția respectării distanțelor minime de protecție sanitară <sup>36</sup> între teritoriile protejate <sup>37</sup>
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu genereze poluare;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor agro-zootehnice și industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului;
- amplasarea **panourilor publicitare** se poate face după cum urmează:  
numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stănjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
- pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;

<sup>35</sup>Cu respectarea distanțelor de protecție sanitară Conform Ordin 119/2014

<sup>36</sup>Vezi Capitolul IV.2. **Zone de protecție sanitară**

<sup>37</sup>cnf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, **teritoriul protejat** este teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.

- pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului și dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
- pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
- pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului și dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
- pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
- pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 12 m în zona de protecție a drumului și dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
- spălătorii auto sunt permise numai dacă se asigură în incinta proprie condițiile specifice funcțiunii (accese, parcaje, spații verzi, etc...) și permite utilizarea trotuarului din dreptul clădirii / parcelei .
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)
- În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

se interzic următoarele utilizări:

- orice activități care nu corespund vecinătăților și prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați ;
- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament.
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire



- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **2000** mp. și un front minim la stradă de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități agricole.

- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limite laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale și **3.00** metri pe limita opusă;

- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumina naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00** m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), cu funcțiuni locuire serviciu, birouri/ administrativ, se va fragmenta volumetria construcției<sup>38</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;  
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; vezi *cap. 5.14 Parcaje*.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

-se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10,0 metri, cu excepția utilajelor;

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la *capitolul 5.12 Aspectul exterior al clădirilor*.

4. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – subzonele A1, A2, A3

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);  
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;  
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de scurgere și colectare a apelor pluviale sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;  
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor.  
-În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.  
-Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

<sup>38</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. " ; A se vedea soluții volumetrice de fragmentare a construcțiilor cu gabarit mare, monovolum, care nu respectă specificul local la link: [https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid\\_de\\_arhitectura\\_zona\\_arges\\_pdf\\_1510921041.pdf](https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_arges_pdf_1510921041.pdf)



- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- pentru vegetația din incinte se vor folosi plante autohtone, caracteristice zonei geografice specifice: zona podișului cu păduri de stejar, gorun și gârniță și zona terenurilor agricole și a pajiștilor de luncă unde întâlnim arinul, salcia ș.a.
- Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone (ex: cenușer sau oțetar fals – *Ailanthus altissima*). Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.
- În cazul în care sunt prevăzute locuințe de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protecție de zonele de producție; locuința paznicului poate să nu fie separată cu perdele de protecție de restul incintei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,20m înălțime;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,00 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști;
- în cazul incintelor depozitari de materiale folosibile și platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...
- în cazul incintelor depozitelor de materiale re folosibile și alte asemenea și a platformelor de pre colectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40%.

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-CUT maxim = 0,8 mp ADC /mp teren

-CUTv max = 12 mc/mp

## **III.9. A3 - SUBZONĂ INDUSTRIE EXTRACTIVĂ**

Zona construcțiilor cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: producție extractivă, depozitare, servicii specializate pentru distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți; situate în **UTR D2, D3, D4, D5**

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, G1, G2, V1, V2, T1, T2**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- obiective petroliere
- construcții tehnice/ administrative;
- parcaje;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- unitățile care produc discomfort și riscuri sanitare cu condiția respectării distanțelor minime de protecție sanitară<sup>39</sup> între teritoriile protejate<sup>40</sup>
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu genereze poluare;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor agro-zootehnice și industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului;

<sup>39</sup>Vezi Capitolul IV.2. *Zone de protecție sanitară*

<sup>40</sup>cnf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, **teritoriul protejat** este teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.



- Este obligatorie obținere aviz CONPET S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de autorizații de construire, aviz P.U.Z., P.U.D., modernizări drumuri, înființări livezi /păduri, etc., amplasate în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A., inclusiv menționarea societății CONPET S.A. în certificatele de urbanism necesare vânzării/cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea S.N.T.P.

Produse petroliere deținute de OMV Petrom:

- Sondă în producție**- Distanța min. de siguranță pentru locuințe - **50m**
- Conducta transport gaz**- Distanța min. de siguranță pentru locuințe - **20m din ax**
- Conducta de transport țiței**- Distanța min. de siguranță pentru locuințe - **5m din ax**<sup>41</sup>

Conductele aparțin **SNTP** administrate de CONPET SA:

- Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de **10 m** de o parte și de alta a conductei,
- 5 m** de o parte și de alta la conducta support metalic fibră optică,
- 15 m** de o parte și de alta la conducta de transport gazolină și 15 m față de instalațiile aferente (SPC, prize potențial, robineti secționare, aerisitoare, bazine retenție, camere, etc.)<sup>42</sup>

- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)
- În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități care prezintă risc tehnologic și activități productive poluante;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament.
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire

<sup>41</sup>Conform Ord. Min. Minelor, Petrolului și Geologiei nr. 278/1986

<sup>42</sup>Conf. Adresa CONPET S.A. nr. 9357/10.03.2023

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Dechiderea minimă a parcelei este de 15,00m.
- Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp.
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limite laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri pe una dintre limitele laterale și **3.00** metri pe limita opusă;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumina naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00** m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>43</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local

---

<sup>43</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "



## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10,0 metri, cu excepția utilajelor;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.

4. Construcții industriale, de depozitare și agroindustriale – subzonele A1, A2, A3

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de scurgere și colectare a apelor pluviale sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor.
- În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- pentru vegetația din incinte se vor folosi plante autohtone, caracteristice zonei geografice specifice: zona podișului cu păduri de stejar, gorun și gârniță și zona terenurilor agricole și a pajiștilor de luncă unde întâlnim arinul, salcia ș.a.

- Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone (ex: cenușer sau oțetar fals – *Ailanthus altissima*). Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor.
- În cazul în care sunt prevăzute locuințe de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protecție de zonele de producție; locuința paznicului poate să nu fie separată cu perdele de protecție de restul incintei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,00 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști;
- în cazul incintelor depozitari de materialere folosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc...
- în cazul incintelor depozitelor de materiale re folosibile și alte asemenea și a platformelor de precolectare a deșeurilor (rampa de transfer) împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;



### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40%.

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-CUT maxim = 0,8 mp ADC /mp teren

-CUTv max = 12 mc/mp

## **III.10. G1 - SUBZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona cuprinde echipamentele sistemului de alimentare cu apă și canalizare, respectiv terenurile pentru gospodăriile de apă și stațiile de epurare, bazine, izvoare și instalațiile acestora situate în **UTR C.1.9, C1.1.13b, C.1.15, C.3.1, C.3.3, C.3.4**

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3 G2, V1, V2, T1, T2**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Puțuri forate;
- Gospodării de apă pentru tratarea apei;
- Stații de pompare, cu echiparea aferentă;
- Stații de epurare și echipamentele aferente;
- Împrejmuiri de protecție;
- Construcții, instalații și amenajări pentru stația de pompare și de epurare:
  - Birouri;
  - Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă și pentru sistemul de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate;
  - Construcții administrative și construcții anexe ale funcțiunii de bază;
- Accese carosabile, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, împrejurimi;
- Rețele tehnico-edilitare.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni, etc...) precum pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stânjenește circulația auto și pietonală și accesele în incintele adiacente;

- Rețelele noi și extinderea rețelelor edilitare existente se vor amplasa exclusiv în subteran;
- Inserția obiectelor sistemului de alimentare cu apă se face cu respectarea prevederilor HG 930/2005;
- Instalațiile noi se vor putea amplasa numai dacă se respectă distanțele de protecție sanitară față de teritoriile protejate, așa cum au fost descrise în CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public – IV.2. *Zone de protecție sanitară* și IV.7. *Echiparea edilitară*;
- Inserția incintelor tehnice este permisă numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine cu zona de inserție.
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).
- Se va respecta **limita zonei de protecție și parcela ZP1**, aferentă monumentelor :  
**-M1.1 Biserica „Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina”-AG-II-m-B-13718, nr. 595**  
**-M1.2 Cruce de piatră-AG-IV-m-A-13969**

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone de locuințe, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri**;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta regimul de aliniere existent în zonă.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de instalații tehnico edilitare și una din zonele mixte, de locuințe, spații verzi.



## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;

- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>44</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor cu excepția instalațiilor specializate nu va depăși P niveluri H max = 5,0m (înălțime maximă cornișă/atic - 3,0m);

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se recomandă utilizarea acoperișului în șarpantă, cu o pantă medie, de 30°. Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și sunt interzise acoperirile din tablă și orice imitație a materialelor tradiționale;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

---

<sup>44</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30%;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puțuri) se pot admite și împrejmuiri ușoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30%

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim 0,30 mp. ADC/ mp. Teren.

## **III.11. G2 - SUBZONĂ CIMITIR**

Include cimitirele existente situate în **UTR C.1.9, C.1.13, C.1.15, C.3.1, C.3.3, C.3.4**

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, V1, V2, T1, T2**



## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- cimitire;
- Biserici;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Construcții pentru comerț (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, etc.);
- Circulații carosabile, circulații pietonale, străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi, plantații, arbuști, copaci pe marginea drumului și aleilor, împrejurimi, mobilier urban;
- Grupuri sanitare;
- Surse utilizabile de apă;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Spații pentru întreținere;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice mormânt nou/construcție nouă va putea fi realizat/ă numai dacă respectă o distanță de **50,00 m** față de teritoriile protejate <sup>45</sup>.
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară (50,00 m) nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

<sup>45</sup>Teritoriu protejat definit conform Ordinului Nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- La fiecare parcelă (cavou) se vor asigura între 7,5 și 10 mp;
- Pentru funcțiunile de capelă și spații administrative, suprafața minimă a parcelei este de 500mp.
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- Locurile de veci vor fi retrase față de aliniament astfel încât să fie respectată distanța de 50,00 m între acestea și teritoriile protejate.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00** metri față de împrejmuire; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)<sup>46</sup>. Locurile de veci se vor amplasa la minim 10 m față de împrejmuire.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>47</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

<sup>46</sup>Conform Legii nr.102/2014 privind cimitirele, crematoriile și serviciile funerare

<sup>47</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "



## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor cu excepția instalațiilor specializate nu va depăși P niveluri H max = 5,0m (înălțime maximă cornișă/atic - 3,0m), cu excepția clopotnițelor și capelelor;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de maxim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori. Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- Pietrele funerare noi trebuie să se încadreze în contextul existent: sunt admise pietre funerare albe sau gri, fără decorațiuni agresive;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30%;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00m la cimitirele existente;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de **1.80** metri;
- împrejuririle spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim **2,00** metri;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 20%;

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,20 mp. ADC/ mp. teren;

## III.12. V1 - SUBZONĂ SPAȚII VERZI-SPORT, AGREMENT

**Spații verzi publice cu acces nelimitat:** spații verzi publice, parcuri publice, grădini amenajate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;

**Sport, agrement:** Diverse amenajări destinate practicării sportului cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost.

### Situate în UTR E.1, E.2

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V2, T1, T2**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- iluminat public;



- vestiare, anexe administrative, grupuri sanitare;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete de medicină sportive și fizioterapie;
- stadioane;
- terenuri sport
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise
- parcaje aferente practicanților sportului și spectatorilor;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv, etc...)
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor;
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire

- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### ***Pentru sport, acord:***

- suprafața minimă a parcelei construibile este de 2000 mp, cu un front la stradă de minim 35 m.
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### ***Pentru sport, acord:***

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 25 metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### ***Pentru sport, acord:***

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu o distanță mai mare sau egală cu înălțimea clădirii la streșină sau cornișă măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 metri.
- Față de limitele posterioare de proprietate clădirile se vor retrage cu minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 8 metri.
- Terenurile de sport pot fi alipite de limitele laterale și de limita posterioară de proprietate, cu acordul vecinilor; în caz contrar, respectă o retragere de minim 4m;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

#### ***Pentru sport, acord:***

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau streșină în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>48</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

---

<sup>48</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "



## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice; vezi *cap. 5.14 Parcaje*.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Pentru spații verzi:** cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși un nivel -P-3,50 m;

**Pentru sport, agrement:** cu excepția sălilor de sport<sup>49</sup> și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1+M - h max. 10,00m

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**Pentru spații verzi:** minim 80% spații verzi

**Pentru sport, agrement:** minim 40% spații verzi

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;
- Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate zonei de deal locale.

---

<sup>49</sup>Pentru cerințe specifice sălilor de sport vezi NP 065-2002

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 mp, vor fi dublate cu gard viu și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordură în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenu lva fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

*Pentru spații verzi:* se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **20%**

*Pentru sport, agrement:* **40%.**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

*Pentru spații verzi:* CUT maxim 0,2 mp ADC/ mp. teren

*Pentru sport, agrement:* CUT maxim 0,2 mp ADC/ mp. teren

## **III.13. V2 - SUBZONĂ SPAȚII PLANTATE DE PROTECȚIE**

Diverse spații verzi plantate.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice.**

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, T1, T2**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații verzi amenajate;
- alei;
- parcaje;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu se aplică.



### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice alte utilizări;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu se aplică.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu se aplică.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu se aplică.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu se aplică.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu se aplică.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu se aplică.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Nu se aplică.

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară incintei.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Nu se aplică.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Nu se aplică.

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Nu se aplică.

## **III.14. S - SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

Pe teritoriul administrativ al localității Ministerul Apărării Naționale are în administrare sediul postului de poliție comunal **situat în UTR A.**

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului MAI pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor MAI.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS, T1**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Se mențin actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.



## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se menține parcela actuală;
- se interzice mineralizarea excesivă a terenurilor pentru prevenirea impactului negativ asupra microclimatului și mediului.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea minimă admisibilă este de 10,00 m;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

-retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța între clădiri aflate pe aceeași parcelă este de minim **5.00** metri;
- Pentru construcțiile cu gabarit mare-monovolum (peste 250mp), se va fragmenta volumetria construcției<sup>50</sup> pentru asigurarea coerenței estetice și funcționale cu contextul local.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

---

<sup>50</sup> Extras preluat din "Ghid de arhitectură – Zona Argeș/ O.A.R. "

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

*Regimul de înălțime admis este :*

Parter+Etaj (P+1)

Înălțime maximă admisibilă **10,00 m** măsurată din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

Înălțimea maximă la cornișă este de **8,00 m** ;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor utiliza materiale tradiționale pentru învelitori precum țiglele solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună.
- Se vor evita materialele care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice;
- Se va evita utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general;
- Se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelelor edilitare (electrice, telefonie, gaze, agent termic, etc.);
- se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului.

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- minim 20% spații verzi din suprafață incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurat de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.



#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de 0,30 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,00 metri înălțime.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **40 %**;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = **0,8 mp** ADC /mp teren;

### **III.15. T1 – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ/ PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

Zona căilor de comunicație rutieră conține circulațiile carosabile și terenurile aferente necesare activităților de transporturi.

Căile de comunicație rutiere vor avea prospecte caracteristice conform *Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000*.

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T2**

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- Parcaje pentru locuitori și vizitatori;
- Stații de transport în comun, copertine;
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcții de exploatare<sup>51</sup>.
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subterane.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv<sup>52</sup>;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere<sup>53</sup>;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale<sup>54</sup>;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului<sup>55</sup>.
- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m
- Se va respecta zona de siguranță de 20m de o parte și de alta a CF și a zonei de protecție (100 m de o parte și de alta din ax CF)

<sup>51</sup>cnf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.18

<sup>52</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

<sup>53</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>54</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

<sup>55</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.



-În cadrul incintelor de unități industriale, acestea se vor separa de zona mixtă locuire-comerț la limita de proprietate, prin perdele verzi de protecție – vegetație înaltă 3 rânduri lățime min. 10 m la bază.

- Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- o Autostrăzi - 50 m;
- o Drumuri naționale - 22 m;
- o Drumuri județene - 20 m;
- o Drumuri comunale - 18 m;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;

- în localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție<sup>56</sup>;

- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole<sup>57</sup>;

- pe drumurile publice sunt interzise:

- competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;

- comerțul ambulant<sup>58</sup>.

- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare.

- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire

- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

<sup>56</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (5), lit. a.

<sup>57</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

<sup>58</sup>Conform Ordonanței 7/2010, Art. 43, litera G. din capitolul II, secțiunea 6 completat de Art. I, punctul 22.

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General<sup>59</sup>.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu este cazul;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu este cazul;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul;

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Nu este cazul;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se interzic parcarea și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 3,0 m;

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Mobilierul urban (stații de autobuz, coșuri de gunoi, bănci) se va confecționa din materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, metal.

Învelitori din – șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;

---

<sup>59</sup>Conform Planșelor 4.2A-4.2F – REGLEMENTĂRI URBANISTICE –Căi de comunicație – scara 1:5000..



- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare<sup>60</sup>.
- se va asigura iluminatul public.

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, vegetație;

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul;

## **III.16. T2 – SUBZONĂ TRANSPORT FERROVIAR**

Zona T2 este compusă din infrastructura feroviară aferentă terenului cadastrat liniilor de cale ferată CF101 : Titu- Golești.

Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. Fac parte integrantă din cf: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii. (v OUG 12/1998 art. 29 alin (2)).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (v OUG 83/2016 art. 25).

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele Reglementări urbanistice – zonificare

Pentru imobilele aflate în zonele construite protejate/ de protecție **Zp1, ZCP2, ZP3, ZCP4, ZCP5, ZP6, ZP7, ZCP8**, se aplică indicațiile din **capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice**.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS1, IS2, L1, L2, L3, L4, S, A1, A2, A3, G1, G2, V1, V2, T1**

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare (v OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. (v OUG 12/1998 art. 32).

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul **Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020**

- Se va respecta distanța min. pt locuire față de sondele în producție -50 m

<sup>60</sup>Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 48.



Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul **Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020 :**

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.(v HG 525/1996 art. 20).

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.(v OUG 83/2016 art. 23).

În 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.
- a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare; Modificări (1)
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.(v OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor. (v HG 525/1996 art. 20 alin.5).

- Se vor respecta zonele expuse la riscuri de inundații cu interdicție de construire
- Se vor respecta zonele de protecție aferente stațiilor de epurare și a captărilor existente cu interdicție definitivă de construire

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se menține configurația existentă.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Nu se cazul.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Nu se cazul.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Nu se cazul.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; vezi *cap. 5.14 Parcaje*.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime admis este :

Parter (P)

Înălțimea maximă admisibilă 5,00 m măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția;

Înălțimea maximă la corniță este de 3,00 m;

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul Aspectul exterior al clădirilor.



## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

## **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,50 metri (pentru vor avea maxim 2,00 m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,00 m cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30 %;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P = 0,3 mp ADC /mp teren;

## **B. Subzone funcționale situate în Extravilan**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la *capitolul 4.7.2 Zone protejate situri arheologice și monumente istorice.***

Siturile arheologice și zonele de protecție aferente sunt identificate în cadrul Planșei nr. 2. Zonificarea UAT.

Este interzisă amplasarea de construcții în zonele cu riscuri naturale, cu excepția acelor construcții și amenajări care au drept scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică:

- Căi de comunicație: drum național, drumuri județene, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);
- Lucrările pentru protecția mediului:
  - o Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement;
  - o Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
  - o Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
  - o Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților.
- EX1** – Zone rezervate pentru activități agricole;
- EX2** – Zone rezervate pentru activități forestiere;
- EX3** - Zone rezervate pentru terenuri acoperite de apă.

### **III.17. EX1 – TERENURI AGRICOLE**

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

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

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Se exceptează de la prevederile aliniatului anterior construcțiile cu destinație militară, agricolă, axe de comunicație, lucrări edilitare și energetice, anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole.

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

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră.



Este interzisă executarea de construcții pe:

- Terenurile arabile de clasa I și II de calitate;
- Terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- Terenurile cultivate cu vii și livezi;
- Terenurile cu destinație forestieră;
- În zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

### III.18. EX2 TERENURI FORESTIERE

Sunt incluse toate pădurile de pe raza comunei Leordeni, cu însemnat rol de ameliorare a climatului local și de protecție și toate zonele cu vegetație aferentă cursurilor de apă.

Terenurile delimitate ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere.

### III.19. EX3 APE

Terenuri acoperite de ape: cursuri de râu, canale de irigație;

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin P.U. G. sunt delimitate zone cu vegetație aferentă cursurilor de apă în lungul acestora, cu rol de protejare a malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție – Ex2.

Se va menține vegetația aferentă spontană aferentă cursurilor de apă.

## IV. RESTRICȚII TEMPORARE ȘI DEFINITIVE

### IV.1. MONUMENTE, SITURI ARHEOLOGICE

- a. Prin studiul arheologic s-a relevat o zonă de interes arheologic, aflată la 400m Sud-Vest față de intersecția dintre DN7 cu DJ742, respectiv la 950m Sud-Est față de biserica din lemn de la Glâmbocata-Deal. Aici, pe o lungime Nord-Sud de aproximativ 190m și o lățime Est-Vest de aproximativ 100m au fost identificate în arătură câteva fragmente ceramice, atipice ca morfologie, dar cu caracteristici tehnologice antice, probabil preistorice, atât cât s-a putut observa, materialul fiind studiat *in situ*.

**Recomandări:** În cazul zonei de interes arheologic identificată la sud de satul Glâmbocata-Deal se propune realizarea fie unui diagnostic intruziv înainte de demararea unui proiect investițional, fie efectuarea de supraveghere arheologică la momentul execuției unei intervenții în sol (cu excepția lucrărilor agricole). În cazul în care, în urma diagnosticului intruziv sau a supravegherii arheologice sunt identificate complexe arheologice: ziduri, morminte, locuințe, gropi etc...(orice intervenție antropică de interes arheologic), obținerea avizului din partea Direcției pentru Cultură trebuie condiționată de efectuarea cercetării arheologice preventive, coordonate de un arheolog expert sau specialist atestat de Ministerul Culturii.

a. În localitatea Leordeni sunt urmatoarele **monumente istorice:**

### **SAT LEORDENI**

**Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" (cod LMI: AG-II-m-B-13718).** – datată 1864, se află în centrul satului, pe un platou înalt, în spatele loturilor aflate la șoseaua mare, accesul făcându-se prin intermediul unei ulițe de lângă primărie.

**Cruce de piatră (cod LMI: AG-IV-m-A-13969)** – ridicată în anul 1722(conf.LMI) sau 1771 septembrie 1-1772 august 31(conf. G. Constantinescu/ Cruci de piatră), se află în cimitirul bisericii "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina"- Crețulescu, fiind construită de "Oancea Gogul ot Câmpulung cu soția lui, Anca" și cu alții, drept mărturie că la Leordeni, renumită zonă viticolă, au avut proprietăți și câmpulungeni.

**Ansamblul conacului Gussi- Lahovary (cod LMI: AG-II-a-B-13719)** – ridicat între sec. XVII- XIX, este localizat pe strada Calea București, DN7, lângă biserica Golescu, aproape de ieșirea Leordeni spre Pitești, în frontul drept al străzii.

Măsurile de intervenție permise: este imperioasă derularea lucrărilor de protecție/ protejare și conservare a ansamblului istoric- conacul Gussi Lahovary, prin grija Consiliului local / primăriei Leordeni, beneficiarilor și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Argeș, până la întocmirea documentației de specialitate și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a Ansamblului.

### **SAT CIULNIȚA**

**Biserica "Cuvioasa Paraschiva" (cod LMI: AG-II-m-A-13597)**– datată 1750, se află, în vatra veche a satului Ciulnița Mică(Cioca),cuprinsă între calea ferată București-Pitești și pâraul Glâmbocel. Este singura construcție păstrată din vechiul sat, alături de care au apărut ulterior două gospodării.

În satul Ciulnița Nouă a fost identificată o altă clădire care suscită interes în vederea clasării- anume Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena", fiind definită o zonă de protecție pentru acest tip de patrimoniu, al cărei regulament se va aplica după clasarea bisericii ca monument istoric,categoria B și publicarea ei în Monitorul Oficial.



**SAT GLÂMBOCATA DEAL**

**Biserica Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița (cod LMI: AG-II-m-A-13693)**– datată 1781, se află în zona centrală a Glâmbocatei Deal, în incinta bisericii actuale a satului și a cimitirului, pe un platou de pe dealul din spatele loturilor deschise la șoseaua mare, DN7.

**Cruce de piatră (cod LMI: AG-IV-m-A-13956)**- ridicată la 30 mai 1746, se află pe actuala șosea națională, la ramificația spre biserica de lemn de la Călugărița.

Măsuri de intervenție permise: se recomandă întocmirea unei documentații de specialitate și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a bisericii "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița, prin grija Consilului local / primăriei Leordeni și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Argeș.

**SAT CIOLCEȘTI**

**Casa Dinu Lipatti (cod LMI: AG-IV-m-B-13936)**– ridicată între anii 1938- 1942, se află la capătul nordic al satului Ciolcești, înconjurat de poieni și pădure, pe malul stâng al pârăului Sabar.

**SAT BUDIȘTENI**

**Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (cod LMI: AG-II-m-B-13499)** – datată 1837, se află la capătul nordic al satului Budișteni, în vatra veche a acestuia, pe malul stâng al pârăului Glâmbocel. Este singura biserică parohială a satului, aflată într-o stare bună, fiind întreprinse lucrări de reparații în anul 2007 .

Măsuri de intervenție permise: se recomandă întocmirea unei documentații de specialitate (inclusiv studiu istoric aprofundat), revizuirea lucrărilor de intervenție și alocarea fondurilor necesare procesului de restaurare și punere în valoare a bisericii "Adormirea Maicii Domnului", prin grija Consilului local / primăriei Leordeni și cu îndrumarea de specialitate a D.J.C. Argeș. Lucrările anterioare asupra monumentului (realizate probabil fără avizul în prealabil al unei comisii de monumente istorice, fără documentație de specialitate- expertiză tehnică, studiu istoric, etc).- au schimbat tâmplăriile din lemn cu unele din PVC cu geam termoizolant, golurile laterale ale pridvorului au fost zidite, exteriorul a fost lipsit de decorații (tencuiala are aspect neterminat) - intervenții în dezacord cu monumentul.

Comuna Leordeni are – în Lista Monumentelor Istorice 2015 – opt poziții .  
Prin *Studiu Istoric* s-au definit 7 Zone de protecție și o Zonă protejată cu valoare arhitecturală:

**ZP1** - zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" și Cruce de piatră, sat Leordeni

**ZCP2** - zonă construită protejată/ zona de protecție a Ansamblul conacului Gussi-Lahovary, sat Leordeni

**ZP3** - zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Cuvioasa Paraschiva", sat Ciulnița

**ZCP4** - zonă construită protejată/ zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare – Biserica "Sfinții Împărați Constantin și Elena" ,sat Ciulnița

**ZCP5** - zonă construită protejată/ zona de protecție a monumentului istoric- Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița și cruce de piatră, sat Glâmbocata Deal

**ZP6** - zona de protecție a monumentului istoric- Casa Dinu Lipa, sat Budișteni

**ZP7** - zona de protecție a monumentului istoric - Biserica Adormirea Maicii Domnului- sat Budișteni

**ZCP8** - zona construită protejată pentru nucleul de gospodării cu valoare istorică/arhitecturală)- sat Bântău



### **ZP1 (zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Sf. Mucenici Gheorghe și Ecaterina" și Cruce de piatră) sat Leordeni**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului (ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m), incluzând parcelele curpinse între latura dreaptă a DN7 (direcția către Pitești), până la limita intravilanului în nord. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.1.

**Funcțiuni admise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale (cu excepția celei deja existente - *Textila Oltul*, hală de producție aflată în spatele primăriei - intervențiile ulterioare pe parcelă urmând a se supune regulilor stabilite zonei de protecție) și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:10/10m, 7/15m, 12x17, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie ( 30 grade);
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri) - interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

## **ZCP2 (zonă construită protejată/ zona de protecție a Ansamblul conacului Gussi-Lahovary) sat Leordeni**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a ansamblului (ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m), aferente ambelor fronturi stradale pe care se află conacul, respectiv DN7. În nord include toată parcela amplă ce cândva era ocupată de livezile și viile conacului. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.1.

**Funcțiuni admise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,50 m.
  - Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul: 9/14m, 10/20m, predominant la construcțiile existente în zp;
  - POT maxim : 30% ; CUT max. = 0,6 ;
  - Acoperișurile : în patru ape, pantă medie ( 30 grade);
  - Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană fâlfuită (nuanțe de gri).
  - Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
  - Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn (culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
  - Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
  - Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
  - Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
  - Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.
- Atitudine generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.**
- Introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente.
  - Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior.



### **ZP3 (zona de protecție a monumentului istoric- Biserica "Cuvioasa Paraschiva") sat Ciulnița**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului(ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m- zonă intravilan- și 500m-zonă extravilan-), incluzând parcelele, atât din intravilan cât și din extravilan, curpinse între calea ferată București- Pitești și pâraul Glambocel. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.2.

**Funcțiuni admise:** pentru zona de intravilan: mic comerț, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; pentru zona de extravilan: spații amenajate plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție ce vor pune în valoare monumentul istoric, circulație carosabilă și pietonală cu rol de facilitare în accesarea monumentului istoric, rețele edilitare necesare punerii în valoare a bisericii "Cuvioasa Paraschiva";

**Funcțiuni interzise:** pentru zona de intravilan: servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc; pentru zona de extravilan: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

**Atitudinea generală va fi: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

- Pentru zona de extravilan- interdicție de construire, până la elaborarea unui PUZ de extindere a intravilanului (dacă extinderea intravilanului în această zonă va fi cândva o necesitate).

-Pentru intravilan:

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.

- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/12m, predominant la construcțiile existente în zp;

- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;

- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade);

- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).

- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).

- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

**ZCP4 (zonă construită protejată/ zona de protecție pentru obiectiv propus spre clasare – biserica “Sfinții Împărați Constantin și Elena”) sat Ciulnița**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a ansamblului (ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m), aferente ambelor fronturi stradale pe care se află biserica, respectiv DN7, cât și ambelor maluri ale pâraului Glâmbocel. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.2.

**Funcțiuni admise:** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâraului;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:9/20m, 18/18m,9x13 predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade);
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.



**ZCP5 (zonă construită protejată/ zona de protecție a monumentului istoric- Biserica de lemn "Nașterea Maicii Domnului"-Călugărița și cruce de piatră) sat Glâmbocata Deal**

Modul de delimitare : zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentelor(ce intră în raza stabilită prin regulament de cca.200m- zonă intravilan) incluzând parcele de pe ambele fronturi ale DN7,până dincolo de limita intravilanului la nord. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.3.

**Atitudinea generală referitoare la monumente și parcelele lor: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

Pentru zona de protecție :

**Funcțiuni admise:** mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești,locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâ râului;

**Funcțiuni interzise :** servicii – unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

- Regim maxim de înălțime : P , h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/16m,10/15m,9/20m, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 25% ; CUT max. = 0,25 ;
- Acoperișurile : in patru ape, pantă medie( 30 grade) ;
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fălțuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.

**ZIP6 (zona de protecție a monumentului istoric- Casa Dinu Lipatti) sat Budișteni**

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi ale străzii Dc72 la care conacul are deschidere. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.5.

**Atitudinea generală referitoare la monumente și parcelele lor: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

Pentru zona de protecție :

**Funcțiuni admise :** mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural<sup>61</sup>, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise :** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:**

- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim 6,00 m, h maxim coamă 8,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:10/22m, 8/19m, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,4;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade) ;
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri din plastic, zidării pline, table compacte sau vopsirea în culori atipice.



### **ZP7 (zona de protecție a monumentului istoric-biserica Adormirea Maicii Domnului)- sat Budișteni**

Modul de delimitare: zona de protecție afectează loturile din imediata proximitate a monumentului, aferente ambelor fronturi ale străzii Dc 70 la care biserica are deschidere. Delimitarea se face pe limite cadastrale, conf. planșa 3.7.

### **Atitudinea generală referitoare la monumente și parcelele lor: păstrarea POT și CUT existent - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirii și spațiilor existente în cadrul incintei monumentului istoric.**

Pentru zona de protecție :

**Funcțiuni admise :** instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, locuire și anexe ale locuinței, turism rural, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pârâului;

**Funcțiuni interzise :** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

### **Condiționare la autorizare: descărcare de sarcină arheologică, aviz D.J.C. Argeș;**

- Regim maxim de înălțime : P , h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,50 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/12m, predominant la construcțiile existente în zp;
- POT maxim : 20% ; CUT max. = 0,2 ;
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie( 30 grade) ;
- Sunt permise învelitori din : șită sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: cerdacul/logia din lemn, liber sau închis cu geamlâc de lemn, sau din zid cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se recomandă păstrarea compoziției urbanistice existente, prin evitarea comasărilor de loturi sau subdivizării, croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.
- Împrejmuirile vor fi semitransparente, cu h max. 2,00 m, din ulucă de lemn sau metal; se interzic împrejmuiri

<sup>61</sup> Definit ca Pensuni agroturistice și pensiuni turistice conf. Anexa nr. 1.5 Ordin 65/2013 – Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism

## **În toate zonele de protecție stabilite se vor respecta următoarele reguli:**

### **Reguli privind clădirile existente**

Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale componentelor existente.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare. Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau architectural/istorică deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau architecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazite.

- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.
- Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

### **Construcții noi**

- Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 5,5 m mășurați de la terenul natural la coama acoperișului.
- Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.
- Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.
- Dacă se plantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se plantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.

În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot. În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.



**ZCP8** - zona construită protejată pentru nucleul de gospodării cu valoare istorică/arhitecturală)- sat Bântău - **parcele ce conțin case cu valoare arhitecturală/istorică deosebită protejate**

**Atitudinea generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.**

Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare, cu sprijinul autorităților locale și județene.

Zona protejată cu valoare arhitecturală și istorică deosebită va constitui un UTR separat preluat în RLU cu condiționările la autorizare menționate ulterior, iar intervențiile pe parcelele fără construcții cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită sau neconstruite din această zonă nu vor face obiectul avizării comisiei monumentelor istorice.

**Funcțiuni admise:** locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;

**Funcțiuni interzise:** servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

**Condiționare la autorizare:**

- Regim maxim de înălțime : D+P (cu conduția utilizării pantei terenului) , h cornișă maxim – 4.50 m, h maxim coamă - 7,00 m.
- Amprente la sol ale construcțiilor cuprinse în/ sau apropiate de raportul:8/12m, predominant la construcțiile existente în zpva;
- POT maxim : 20 % ; CUT = 0,40 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape, pantă medie(30 grade).
- Sunt permise învelitori din: șifă sau șindrilă, țigle ceramice, tablă plană fâltuită (nuanțe de gri).
- Este obligatorie volumetria caracteristică zonei: existența unui spațiu de trecere semideschis: cerdac (prispă/ terasă) liber sau închis cu geamlâc de lemn, cu desen simplu, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Este permisă utilizarea tâmplăriei din lemn sau lemn stratificat, fiind acceptată și cea din PVC cu aspect de lemn(culori brunuri)- interzicându-se folosirea tâmplăriei din PVC alb;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei (cu așezare rarefiată, organică, pe teren, fără comasare a corpurilor de clădiri).
- Se interzice folosirea materialelor plastice, zidăriei pline, sau a tablei la împrejmuiți; acestea se vor construi din lemn, cu transparența specifică zonei, cu h max. 2,00 m.
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

- Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

- Se va păstra caracterul eminent verde al zonei.

struirii pe parcela marcată ca fiind cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită, fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Argeș.

marcată ca fiind cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită, la autorizare se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

teristice, din cele menționate în repertoriu de modele al comunei, analizat mai sus (cap. II.10).

***Pentru parcelele ce conțin case cu valoare arhitecturală/ istorică deosebită protejate prin RLU, identificate în planșele 3.1. – 3.13, se recomandă păstrarea, restaurarea și conservarea caselor, cu modernizare moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Pentru aceste parcele se recomandă instituirea unui regulament care să interzică demolarea, fără relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș și se va încuraja repararea clădirilor cu materiale și tehnici tradiționale.***  
***- În situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, sau intervenția asupra clădirilor de schimbare a învelitorii, tâmplăriei, pridvoarelor, etc. autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Argeș.***

Pe planșele 3.1.-3.13. (din Studiu Istoric aferent PUG) aceste construcții au fost cartate pentru a putea fi în atenția autorităților locale, atât pentru conservare și restaurare, cât și pentru a servi de model construcțiilor noi.

Indice de cartare pe planșă	Denumire construcție	Valoare construcție arhitecturală/ istorică	Localizare pe stradă	Nr. poștal/cadastral parcelă
<b>Sat Leordeni</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală			-
2	Casă cu valoare arhitecturală		-	-
3	Casă cu valoare arhitecturală			-
4	Casă cu valoare arhitecturală			367
5	Casă cu valoare arhitecturală			337
6	<b>Biserica Sf. M.Mc. Gheorghe și Ecaterina</b>			595
7	Cruce de piatră		-	595
8	Troiță		Dc 94	27
9	Troiță din lemn		Dc 94	12
10	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 94	-
11	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 94	-
12	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 94	<b>273/ 80942</b>
13	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 94	-
14	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 94	83385



15	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 703B	81605
16	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 703B	80909
17	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 703B	81230
18	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 703B	<b>81410</b>
19	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 703B	<b>81375</b>
20	Biserica Adormirea Maicii Domnului		Calea București	-
21	Conacul Gussi- Lahovary	AG-II-m-B-13719.01	Calea București	<b>83140</b>
21	Parcul conacului Gussi- Lahovary	AG-II-m-B-13719.02	Calea București	
21	Anexele conacului Gussi- Lahovary	AG-II-m-B-13719.03	Calea București	
21	Zid incintă conacul Gussi- Lahovary	AG-II-m-B-13719.04	Calea București	
22	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>616</b>
23	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	-
24	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>83068</b>
<b>Sat Ciulnița</b>				
1.	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/81603</b>
2.	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
3.	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 87A	<b>-/81019</b>
4.	Troită din lemn		Calea București	<b>-/-</b>
5.	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
6	Anexe cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>272/-</b>
7	Fântână stradală acoperită		Dc 70	<b>-/-</b>
8	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>319/-</b>
9	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>327/-</b>
10	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
11	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>345/-</b>
12	<b>Biserica Sf. Împărați Constantin și Elena</b>	Propunere clasare cat.B	Calea București	<b>-/-</b>
13	<b>Monumentul eroilor celor două războaie mondiale Calea București</b>		Calea București	<b>-/-</b>
14	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/82344</b>
15	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 87A	<b>77/-</b>
16	<b>Biserica Cuvioasa Parascheva</b>	AG-II-m-A-13597	Dc 87A	<b>43/-</b>
17	Casă cu valoare ambientală		Calea București	<b>-/-</b>
18	Casă cu valoare ambientală		Calea București	<b>-/80991</b>
19	Clădire cu val. istorică- școala veche		Calea București	<b>-/-</b>
20	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>373/-</b>
21	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
22	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
23	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 702C	<b>-/-</b>
<b>Glâmbocata Deal</b>				
1	Cruce de piatră		Calea București	<b>-/-</b>
2	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
3	Anexă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>
4	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/-</b>

5	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	-/-
6	<b>Cruce de piatră-AG-IV-m-A-13956</b>	AG-IV-m-A-13956	Calea București	-/-
7	Casă cu valoare arhitecturală		-	<b>200/-</b>
8	<b>Biserica de lemn Nașterea Domnului</b>	AG-II-m-A-13693	-	<b>198/-</b>
8	<b>Biserica Nașterea Domnului</b>			<b>198</b>
9	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	-/-
10	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>234/-</b>
11	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	-/-
<b>Sat Glâmbocata</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>7/-</b>
2	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>-/83453</b>
3	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>157/-</b>
4	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/-
5	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Calea București	<b>53</b>
6	Casă cu valoare arhitecturală		Calea București	-/-
7	Troiță		Calea București	-/-
<b>Sat Băila</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70A	<b>8/-</b>
2	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70A	<b>53/83129</b>
3	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Dc 70A	<b>-/82597</b>
4	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70A	<b>55/-</b>
5	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70A	-/-
6	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Dc 70A	<b>98/-</b>
7	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70A	-/-
8	Fântână stradală		Dc 70A	-/-
<b>Sat Budișteni</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	-/-
2	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	-/-
3	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>64/-</b>
4	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	-/-
5	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>79/-</b>
6	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	-/-
7	<b>Biserica Adormirea Maicii Domnului</b>	AG-II-m-B-13499	Dc 70	<b>33/-</b>
8	Monumentul Eroilor		Dc 70	-/-
9	Troiță și cruce din lemn		Dc 70	-/-
<b>Sat Glodu</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>119/-</b>
2	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	-/-
3	Troiță		Dc 70	-/-
4	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>42/81072</b>
5	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>101/-</b>
6	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>95/-</b>
7	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>93/80760</b>
8	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 70	<b>92/-</b>
9	Clădire cu valoare arhitecturală		Dc 70	-/-
10	Gospodărie cu valoare ambientală		Dc 70	-/-
<b>Sat Schitu Scoicești</b>				



1	Troiță			
2	Casă cu valoare arhitecturală			
3	Casă cu valoare arhitecturală			
4	Clădire cu val. istorică- școala veche			
<b>Sat Bântău</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/-
2	Anexă cu valoare arhitecturală		Dc 72	47/-
3	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/-
4	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	14/-
5	Gospodărie cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/-
6	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/83396
7	Anexă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/83329
8	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/82084
9	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	35/-
10	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/-
<b>Sat Ciolcești</b>				
1	Anexă cu valoare arhitecturală		Dc 72	-/-
2	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	46/-
3	Casă cu valoare arhitecturală		Dc 72	11/-
4	<b>Biserica Sf. Paraschiva</b>		Dc 72	-/-
5	Gospodărie cu valoare ambientală		Dc 72	20/-
6	<b>Casa Dinu Lipatti-AG-IV-m-B-13936</b>	<b>AG-IV-m-B-13936</b>	Dc 72	24/-
<b>Sat Moara Mocanului</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 742	12/81202
2	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 742	17/-
3	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 742	-/-
4	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 742	-/-
5	Anexă cu valoare arhitecturală		DJ 742	-/-
6	Casă cu valoare arhitecturală		DJ 742	-/-
<b>Baloteasca</b>				
1	Casă cu valoare arhitecturală		-	-/-
2	Casă cu valoare arhitecturală		-	-/-
3	<b>Biserica Sf. Treime</b>		DJ 742	-/82592
<b>Sat Cotu Malului</b>				
1	<b>Biserica</b>			

## IV.2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (**spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee**, etc...) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum **15 m** față de locuințe, de arterele de circulație sau de zonele urbane aglomerate<sup>62</sup>.

Unitățile de mică industrie, comerciale și de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum **15 m** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității<sup>63</sup>.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate<sup>64</sup>, se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

---

<sup>62</sup> Conform Ordinului nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin OMS nr. 119/2014

<sup>63</sup> Ibidem

<sup>64</sup> Conform Ordinului 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Prin teritorii protejate, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.



Ferme de cabaline, pana la 20 de capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 de capete	100 m
Fermeșicrescătoria de taurine, până la 50 de capete	50 m
Fermeșicrescătoria de taurine, între 51-200 de capete	100 m
Fermeșicrescătoria de taurine, între 201-500 de capete	200m
Fermeșicrescătoria de taurine, peste 500 de capete	500m
Ferme de păsări, până la 1.000 de capete	50 m
Ferme de păsări între 1.001- 5.000 de capete	200 m
Ferme de păsări între 5.001- 10.000 de capete	500m
Fermeșicrescătoria de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale	1000m
Ferme de ovine, caprine între 300-1500 de capete	100 m
Ferme de ovine, caprine cu peste 1500 de capete	200m
Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
Ferme de porci între 51-100 de capete	200m
Ferme de porci între 101-1.000 de capete	500m
Complexuri de porci între 1.000-10.000 de capete	1 000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1 500m
Fermeșicrescătoria de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100m
Fermeșicrescătoria de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Fermeșicrescătoria de struți	500 m
Fermeșicrescătoria de melci	50 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare	500 m
Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	200 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	50 m
Platforme pentru depozitare a dejectiilor animale care deservește mai multe exploatați zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitare a dejectiilor porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	100 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite	150 m
Stații de epurare de tip modular (containerizate)	50 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise	300 m
Pat-uri de uscare a nămolurilor	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de deșeuripericuloase și nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuripericuloase și nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Stație de preparare a mixturii asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
Depozite de fiervechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100 m
Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1.000 m
Parcuri olei	1.000 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Rampe de transfer deșeurii	200 m

În interiorul zonelor de protecție sanitare se interzice amplasarea oricăror obiective, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție.

Distanțele prevăzute la art. 11/ Ordin 119/2014 pot fi modificate<sup>65</sup> doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

### IV.3. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

#### IV.3.1 PROTECȚIE LA RISCUL ALUNECARILOR DE TEREN<sup>66</sup>

Zona comunei Leordeni nu apare pe harta unităților administrative teritoriale afectate de alunecări de teren - conform în legii 575 din 22 octombrie 2001 (Plan de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural).

Zona comunei vecină Topoloveni este încadrată la risc ridicat cu tip de alunecare: reactivă.

Pentru zonele cu risc mediu de alunecare se recomandă studiu de stabilitate general; pentru zonele cu risc ridicat de alunecare se recomandă calcul de stabilitate și expertiză geotehnică.

#### IV.3.2 PROTECȚIE LA INUNDAȚII<sup>67</sup>

Comuna este traversată de la Nord la Sud de mai multe râuri și pârâuri. Dintre acestea Cursul râului Budișteanca și Sabar se varsă în Argeș. Budusteanca pe teritoriu UATului iar Sabar mult mai la Sud Est.

Dintre acestea Budișteanca traversează median localitatea și parcurge mai multe sate.

Cursul râului Budișteanca prezintă risc de inundabilitate.

Astfel în **scenariul cu probabilitate mare** (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 10% - respectiv inundații care se pot produce o dată la 10 de ani) limita inundabilă se află la contact cu limita cadrului construit.

În schimb în **scenariul cu probabilitate medie** (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 1% - respectiv inundații care se pot produce o dată la 100 de ani) suprafața inundabilă este mai extinsă în special la Sud de DN7 și salba principală de localități. În Sudul satelor Leordeni și Ciulnița respectiv Nordul satului Baloteasa dar și pe o zonă arabilă extinsă se pot produce inundații o dată la 100 de ani.

**Măsurile împotriva inundațiilor** în zonele rurale implică o combinație de lucrări structurale (ingineresti), soluții naturale și măsuri administrative de pregătire a comunității. Având în vedere particularitățile satelor, accentul se pune pe protejarea gospodăriilor, a terenurilor agricole și pe intervenția rapidă.

Iată principalele măsuri, structurate pe categorii:

<sup>65</sup>Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014

<sup>66</sup>Conform Studiu de Fundamentare Geotehnic aferent PUG

<sup>67</sup>Idem



## **1. Lucrări Inginerești și Infrastructură (Măsuri Structurale)**

Acestea sunt lucrări fizice menite să controleze cursul apei:

Amenajarea albiilor: Curățarea, recalibrarea și regularizarea cursurilor de apă pentru a crește capacitatea de transport.

Diguri și apărări de mal: Construirea de diguri de protecție, ziduri de sprijin și saltele din beton/gabioane pentru a preveni eroziunea malurilor și revărsarea.

Bazine de retenție: Crearea unor zone tampon (iazuri de retenție) care să preia surplusul de apă în timpul viiturilor și să-l elibereze treptat.

Sisteme de drenaj și canalizare: Curățarea șanțurilor și rigolelor de scurgere de pe marginea drumurilor sătești pentru a prelua apa pluvială rapid.

Poduri și podețe: Reabilitarea podețelor subdimensionate care blochează curgerea apei și provoacă inundații locale.

## **2. Soluții Verzi și Amenajarea Teritoriului**

Abordări bazate pe natură care reduc viteza și volumul apei:

Reforestarea: Plantarea de păduri pe versanți pentru a reține apa și a reduce eroziunea solului (împiedică scurgerile rapide pe versanți).

Restaurarea zonelor umede: Refacerea luncilor inundabile naturale care funcționează ca un "burete" natural.

Culturi agricole adecvate: Adoptarea unor practici agricole pe pante, cum ar fi aratul pe contur, care încetinesc scurgerea apei.

## **3. Măsuri Administrative și de Prevenire (Non-structurale)**

Acțiuni de planificare și conștientizare:

Zonarea riscului la inundații: Interzicerea construcțiilor noi în zonele cu risc ridicat (lunci inundabile) și utilizarea acestora doar pentru agricultură sau pășunat.

Hărți de hazard: Utilizarea hărților de risc pentru a cunoaște zonele cele mai vulnerabile.

Asigurarea obligatorie a locuinței: Încurajarea/obligativitatea asigurării PAD (împotriva dezastrelor) pentru acoperirea pagubelor.

## **4. Pregătirea la Nivel Local (Intervenție)**

Planuri de apărare locale: Actualizarea planurilor de urgență ale primăriei și stabilirea clară a responsabilităților pentru Comitetul Local pentru Situații de Urgență (CLSU).

Sisteme de avertizare timpurie: Instalarea de sirene sau sisteme de alertare (SMS/RO-Alert) pentru a anunța populația din timp.

Instruirea populației: Organizarea de exerciții de evacuare și educarea cetățenilor privind comportamentul în caz de inundație.

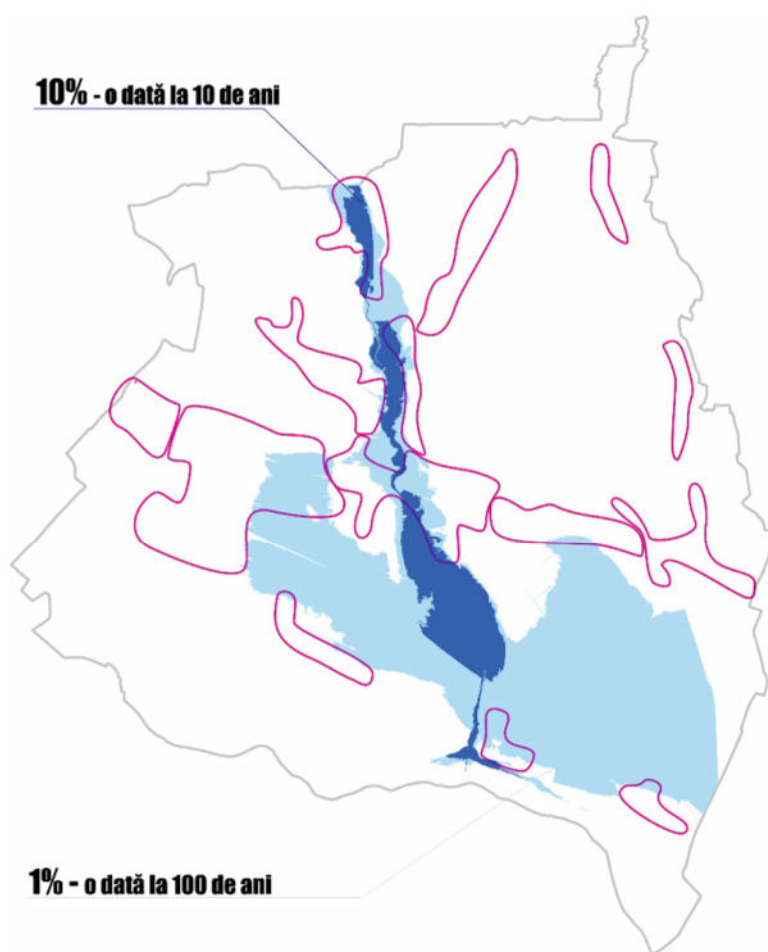
Ce pot face localnicii (Măsuri individuale):

Curățarea periodică a șanțurilor din fața gospodăriei.

Ridicarea pragurilor caselor sau construirea de ziduri mici de protecție.

Depozitarea materialelor care pot fi luate de apă (lemne, utilaje) într-un loc sigur.

Notă: Măsurile cele mai eficiente sunt cele integrate, care combină lucrările de infrastructură (diguri, bazine) cu cele naturale (reforestare) și un sistem de avertizare rapidă.



*Schema probabilitate inundabilitate- Extras din Planșa Reglementări- PUG*

#### **Recomandări pentru administrația publică locală:**

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.

- Conform Art.49 alin. 1 din Legea apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare: **"Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele**



**de protecție, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora”**

- Conform anexei nr.1 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, definiția zonei de protecție este următoarea:” Zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă”
- În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 40 ” În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor se instituie zone de protecție”
- (2) Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2.
- La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor își rezervă dreptul ca la fazele ulterioare de promovare a proiectelor să impună, după caz, măsuri de siguranță/ restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață / subterană precum și pentru atingerea și menținerea ”stării bune” a apelor de suprafață/ subterană.
- Autorizarea construcțiilor noi (locuințe, anexe gospodărești) în zone parțial inundabile identificate de către autoritatea locală pe baza Hărților de hazard și risc la inundații reactualizate în 2023 în cadrul Ciclului II de implementare a Directivei de inundații și puse la dispoziție de ABA Argeș – Vedea acest lucru este posibil după parcurgerea procedurii de verificare a amplasamentului prin elaborarea unui studiu hidrologic și de inundabilitate la debitul de 1% întocmit de către un proiectant certificate M.M.A.P. și dacă concluziile acestuia permit a fi realizate lucrări de scoatere de sub inundabilitate a amplasamentului este necesar solicitarea și obținerea avizului de amplasament pentru investiția care este inundabilă la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%, conform prevederilor Ordinului M.M.G.A. nr.2/2006.
- Verficarea inundabilității la debitul de 1% are la bază prevederile din HG 846/2010 pentru aprobarea Strategiei Naționale de Management al Riscului la Inundații.
- Conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, realizarea unei investiții care are legătură cu apele, fără aviz de gospodărire apelor este interzisă și se sancționează conform legii în vigoare.

### **IV.3.3 PROTECȚIE LA RISCUL CUTREMURELOR DE PĂMÂNT<sup>68</sup>**

Din punct de vedere seismic comuna Leordeni se încadrează în zona de macroseismicitate  $I=8_1$  pe scara MSK, conform SR 11100/1-93.

După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situate în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare  $a_g=0,30$  g.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin  $T_c=1,0$  sec.

### **IV.4. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Se constituie în zone de protecție pentru elemente de relief, de vegetație și habitate ale păsărilor și animalelor instituite în suprafețe cuprinse între limita fizică a elementului sau a suprafeței de desfășurare până la distanța prescrisă de legile în vigoare și a studiilor:

- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru exploatare și pentru lucrări de gospodărirea apelor
- Protecția apelor de suprafață în regim tehnic pentru accesul populației la malul apelor
- Protecția văilor cu rol de colectare a precipitațiilor precum și a lucrărilor de drenaj

***Pe teritoriul administrativ al comunei Leordeni nu se află situri naturale protejate.***

### **IV.5. ZONE EXPUSE RISCURILOR ANTROPICE**

Protecție la riscuri antropice: riscul tehnologic

Pentru reducerea efectelor unui posibil accident major asupra populației se prevăd următoarele:

- Prin prezentul regulament se interzice amplasarea de unități economice cu risc tehnologic în intravilanul comunei Leordeni.

Protecție la alte riscuri antropice

- Este interzisă amplasarea de locuințe și alte funcțiuni protejate în zona de protecție fermelor zootehnice legal edificate potrivit reglementărilor în vigoare
- Este interzisă înființarea de ferme zootehnice și amplasarea altor utilizări posibile care afectează locuirea la distanțe mai mici decât distanța sanitară de protecție prevăzută de reglementările legale în vigoare față de zona de locuit. Distanța sanitară de protecție se stabilește față de limitele maxime permise ale edificabilului construcției/construcțiilor principale.

<sup>68</sup>Conform Studiu de Fundamentare Geotehnic aferent PUG



## IV.6. INDUSTRIA EXTRACTIVĂ

1. Pozițiile obiectivelor de tipul: sonde, facilități de operare, linii electrice și conducte de transport produse petroliere deținute de OMV Petrom, Divizia Upstream amplasate pe teritoriul administrativ al comunei Leordeni, Județul Argeș sunt preluate din adresa nr. 6303/10.09.2021/ Zona de producție Muntenia vest/ OMV Petrom și asimilate lucrării de față.

*Distanțele de siguranță / protecție față de obiectivele subscrisei se vor respecta prevederile Ordinului 278 din 1986 privind aprobarea normativului departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze și ale Ordinului nr.*

*239/20.12.2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice al A.N.R.E.: <sup>69</sup>*

- Sondă în producție**- Distanța min. de siguranță pentru locuințe - **50m**
- Conducta transport gaz**- Distanța min. de siguranță pentru locuințe - **20m din ax**
- Conducta de transport țiței**- Distanța min. de siguranță pentru locuințe -**5m din ax**<sup>70</sup>

2. CONPET S.A. PLOIEȘTI în calitate de concesionar al **Sistemului Național de Transport al Petrolului (SNTP)**, conf. H.G. 793/2002, administrează pe UAT Leordeni, 4 conducte transport țiței, o conductă de transport gazolină și o conductă support metalic fibră optică, cu instalațiile aferente (SPC, prize potențial, robinetei secționare, aerisitoare, bazine retenție, camere, etc.)

Conductele aparțin **SNTP** așa cum este definit prin Legea Petrolului nr.238/2004, fac parte din **Domeniul public de interes național** și sunt de **Importanță Strategică**<sup>71</sup>. Se instituie zonă/culoar cu restricții de construire în vecinătatea conductelor/ instalațiilor administrate de CONPET SA, conf. Ord. nr.196/2006 al A.N.R.M.

- Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de **10 m** de o parte și de alta a conductei,
- 5 m** de o parte și de alta la conducta support metalic fibră optică,
- 15 m** de o parte și de alta la conducta de transport gazolină și 15 m față de instalațiile aferente (SPC, prize potențial, robinetei secționare, aerisitoare, bazine retenție, camere, etc.)<sup>72</sup>

3. **SC HIDRO ARGEȘ SRL este titular pentru zona de exploatare MOARA MOCANULUI VEST.**<sup>73</sup>

<sup>69</sup>Conform Adresa OMV Petrom 6303/21.07.2021

<sup>70</sup>Conform Ord. Min. Minelor, Petrolului și Geologiei nr. 278/1986

<sup>71</sup>Conf. O.U.G. nr.216/2000 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.254/2001

<sup>72</sup>Conf. Adresa CONPET S.A. nr. 9357/10.03.2023

<sup>73</sup>Conform Fișa perimetru exploatare 21707-2075.30.08.21 SC Hidro Argeș SRL

4. *OMV PETROM este titular pentru zonele de exploatare "PISTEȘTI XII", "COBIA SUD", "GLÂMBOCEL", "LEORDENI", "STRÂMBU" și ocupă peste 30% din suprafața UAT Leordeni.*<sup>74</sup>

**Perimetrele de exploatare a resurselor pentru titularii amintiți sunt figurate în Planșa 2. Zonificare UAT și Planșele 4.1A-H Reglementare urbanistice – Zonificare funcțională**

#### **IV.7. REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

Rețele edilitare majore pentru teritoriul național și regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apă, alimentări cu apă, electrice de medie și înaltă tensiune, gaze de medie și înaltă presiune, fibră optică, canale de desecare.

Lucrări hidrotehnice pentru apărarea teritoriului împotriva inundațiilor, producerea de energie, asigurarea rezervei de apă.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentări cu apă, surse de alimentare cu apă și canalizare, electrice de joasă tensiune, gaze de joasă presiune, telefonice, etc...

Echipamente necesare rețelelor edilitare și suprafețele de amplasare: gospodării de apă, stații de pompare și epurare, stații de gaze, posturi electrice, stăvilare, baraje, echipamente pentru fibră optică, etc.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

#### **ALIMENTARE CU APĂ**

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul **forajelor** care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare utilizând criteriul timpului de transit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosind parametrii hidrogeologici ai acviferului<sup>75</sup> dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane.

<sup>74</sup>Conform Adresa OMV 1264/20.02.2026

<sup>75</sup>Potrivit art.11-12 și 13 din H.G.930/2005



În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

În afara zonei de protecție sanitară cu regim sever se instituie zona de protecție cu regim de restricție în care se iau măsuri de protecție astfel încât să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

*Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție*

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru a proba Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

*Măsuri cu privire la utilizare asuprafetelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever*

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmuși și se va marca prin plăcuțe avertizoare.

Înălțimea și tipul împrejmuirii, marcajele și distanța între acestea se stabilesc de către deținătorul și/sau operatorul captării, construcțiilor și instalațiilor, de comun acord cu autoritatea de gospodărire a apelor, astfel încât să fie oprit accesul populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

*Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor*

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru instalațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

### **ALIMENTARE CU ENERERGIE ELECTRICĂ**

În zona analizată, DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA deține rețele pentru distribuția energiei electrice : LEA 0,4KV, LES 0,4KV, LEA 20KV, LES 20KV, PTA 20/0.4 kV, PTAB 20/0.4 kV, LEA 110 kV;

Se vor respecta următoarele condiții<sup>76</sup>:

Obținerea Avizelor de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA pentru execuția lucrărilor de investiții;

Respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD și anume:

Nu se va construi sub LEA 20kV; Se va păstra distanța minimă de 6 m între orice parte a construcțiilor și conductorul extrem al LEA 20kV; Proprietarul se obligă ca pe un culoar de 12m de o parte și de alta a axului liniei, să nu amplaseze alte construcții, să nu desfășoare activități permanente, să nu utilizeze utilaje cu braț metalic. Proprietarul se obligă să permită accesul echipelor de intervenție ale SC Distribuție Oltenia la instalația electrică, în caz de avarie.

Nu se va construi sub LEA 110kV; Se va păstra distanța minimă de 9 m între orice parte a construcțiilor și conductorul extrem al LEA 110kV; Proprietarul se obligă ca pe un culoar de 18.5 m de o parte și de alta a axului liniei, să nu amplaseze alte construcții, să nu desfășoare activități permanente, să nu utilizeze utilaje cu braț metalic. Proprietarul se obligă să permită accesul echipelor de intervenție ale SC Distribuție Oltenia la instalația electrică, în caz de avarie.

- Nu se va construi sub LEA 0.4 kV.

- Se va păstra distanța minimă de 1 m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0.4 kV la deviație maximă.

-Se va păstra distanța minimă de 1 m între fundatia constructiilor si cablul LES 0,4 kV.

-Se va executa numai săpătură manuală în zona traseului LES 0,4 kV.

-Nu se va turna beton pe traseul LES 0,4 kV.

-Nu se vor amplasa construcții (provizorii sau definitive) pe traseul LES 0,4 kV.

- Nu se va construi sub Postul de transformare 20/0,4;

- Se va păstra distanța minimă de 20 m între orice parte a construcțiilor și Postul de transformare.

Pentru LEA 110kv ce traversează UAT la sud aflată în gestiunea Electrica S.A., zona de protecție și siguranță va fi 18,50m din ax [interdicție definitivă de construire].

La realizarea de obiective noi, se va obține în mod obligatoriu avizul de amplasare de la Filiala de Distribuție a Energiei Electrice.

<sup>76</sup>Conform Aviz Distribuție Oltenia nr. 8827/13.01.2023



## **ALIMENTARE CU GAZE**

Reglementările sunt cuprinse în Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006 cu modificările ulterioare.

Distanța minimă pe orizontală între axul conductelor de gaze de înaltă presiune și diferite obiective este următoarea:

- 20 m față de construcțiile industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusive dacă există până la 45 clădiri inclusiv în unitatea de clasa de locație<sup>77</sup>, dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective cu până la trei etaje inclusiv, până la 45 clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL sau în cazul unor clădiri cu patru sau mai multe distanța minimă este de 200 m;

- 100 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară, etc...) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână timp de 10 săptămâni în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 clădiri în UCL;

Reducerea tuturor distanțelor până la limita minimă de 20 m între construcții și conducte se poate face cu creșterea gradului de siguranță a conductelor pe cheltuiala solicitantului <sup>78</sup>.

## **IV.8. ZONE DE PROTECȚIE ALE CĂILOR DE COMUNICAȚIE**

Se constituie în zone de protecție, protecție severă și de siguranță toate zonele care servesc regimului etnic privind construirea și exploatarea următoarelor rețele de utilități publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulații rutiere -drumuri expres, drumuri naționale, drumuri județene;

### **CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

În **zonele de siguranță** ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

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

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

<sup>77</sup>Unitatea de clasa de locație UCL): suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 m

<sup>78</sup>Potrivit art.190 lit.a din Legea energiei electrice și gazelor naturale nr.123/2012

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

**Zonele de protecție** variază în funcție de categoria drumului<sup>79</sup>, astfel:

- Pentru DN – **22,00m** față de marginea exterioară a zonei de siguranță
- Pentru DJ – **20,00m** față de marginea exterioară a zonei de siguranță
- Pentru DC – **18,00m** față de marginea exterioară a zonei de siguranță

### ***ZONA CIRCULAȚIEI AERONAUTICE***

**Comuna Leordeni se află în zona de protecție aeronautică aferentă Aeroportului Henri Coandă - București**

- ZONA IV- Zona de servitute aeronautică

regim de înălțime + 45 m față de cota aeroportului **Henri Coandă**

- Limita de protecție Radar secundar de supraveghere - MSSR
- Limita de protecție Radiofar omnidirecțional de tip Doppler - DVOR

*Toate zonele sunt figurate pe planșele "Reglementari urbanistice" și planșa "Plan de încadrare în zona"*

**Conform Reglementarea aeronautică RACR - ZSAC, ediția 1/2015 din 09.06.2015**

**Art.1.4.** Noțiuni, termeni și abrevieri

**Art. 1.4.1.** În sensul prezentei reglementări, noțiunile și termenii relevanți au următoarele semnificații:

**(37) zona de protecție** - zona ce include un mijloc CNS (comunicații, navigație, supraveghere) sau meteorologic, delimitată cu scopul de a preveni, în interesul siguranței zborului, interferențele/perturbațiile de orice natură, directe și/sau indirecte, asupra performanțelor operaționale ale mijlocului respectiv și în interiorul careia amplasarea obiectivului/obiectivelor este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR;

**(38) zona de siguranță** - zona din perimetrul sau din vecinătatea unui aerodrom/heliport, indiferent de proprietar, instituită cu scopul de a limita înălțimea obstacolelor și de a preveni efectele negative de orice natură, directe și/sau indirecte,

---

<sup>79</sup>Conform Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor



asupra operarii avioanelor/elicopterelor și ansamblului activităților aeronautice - în interesul siguranței zborului și securității aeronautice.

#### **Art. 4.3.1.3. - (1) Zona IV:**

- suprafața conică începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8500 m la 15000 m, după caz;

- extindere/distanța orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;

- **interesează obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).**

**(2)** Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

#### **Art. 4.4.**

În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, **realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR**, după cum urmează:

##### **Art. 4.4.3. În Zona IV:**

a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;

b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);

d) stații radio (radiodifuziune, TV);

e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);

f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);

g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;

h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;

j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

**Art. 4.7. - (1)** În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate unităților de control al traficului aerian și centrelor de informare a zborurilor nu se admit obiective noi care pot afecta funcționarea în parametri nominali și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice utilizate

**(2)** Realizarea obiectivelor menționate la alin. (1) este permisă numai cu avizele AACR corespunzătoare.

**Art. 4.8.** În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile mai sus definite **sunt necesare avizele AACR la** documentațiile tehnice (inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, după caz), pentru obiective cum sunt:

a) obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului;

b) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;

c) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;

d) deschidere, dezvoltare sau modernizare de aerodromuri/aeroporturi/heliporturi;

e) deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente; f) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;

g) alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

### **3.4. Suprafete si zone de protectie ale mijloacelor CNS si meteorologice**



### **3.4.1.**

**(1)** Cu scopul prevenirii influențelor negative asupra performanțelor operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, în vecinătatea acestora se stabilesc, în condițiile pct. 3.2.2., următoarele suprafețe și zone de protecție:

**a)** suprafețe de protecție ILS constituite din suprafețele critice ILS Loc (LLZ) și ILS GP și suprafețele sensibile ILS Loc (LLZ) și ILS GP, zone de protecție ILS;

**b)** suprafețe și zone de protecție aferente sistemelor de supraveghere (mijloace CNS de tip SSR, PSR și WAM);

**c)** suprafețe și zone de protecție VOR (mijloace CNS DVOR și CVOR);

**d)** suprafețe și zone de protecție DME/N;

**e)** suprafețe și zone de protecție NDB;

**f)** suprafețe și zone de protecție Marker;

**g)** suprafețe și zone de protecție a mijloacelor de comunicații;

**h)** suprafețe de protecție a mijloacelor meteorologice.

**(2)** Zonele corespunzătoare suprafețelor și zonelor de protecție menționate la alin. (1) fac obiectul reglementărilor aeronautice privind protecția, omologarea și autorizarea mijloacelor CNS și meteorologice.

**(3)** Adicional, față de suprafețele și zonele de protecție specificate la alin. (1), se definesc ca zone de protecție:

**a)** volumele aeriene necesare comunicațiilor radio sol-sol de date tip punct la punct, efectuate prin intermediul radioreleelor/radiolinkurilor/radiomodemurilor, între mijloacele CNS și/sau meteorologice și concentratoare de date la sol, utilizate atunci când legăturile de date terestre nu pot fi puse în operă. Dimensiunile geometrice ale acestor zone de protecție - volume aeriene de formă elipsoidală - sunt definite în funcție de caracteristicile tehnice ale echipamentelor radio de transmisie/recepție punct la punct și de cele ale sistemelor de antene aferente acestora;

**b)** traseele cablurilor supratereane și/sau subterane aferente mijloacelor CNS și meteorologice.

**3.4.3.** În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR.

## ANEXA Nr. 2

### la reglementări

#### 4. Volumul de spațiu protejat pentru mijloacele CNS omnidirecționale

Pentru mijloacele CNS omnidirecționale se consideră că volumul de spațiu protejat este compus, la modul general, din următoarele corpuri geometrice intersectate între ele (figurile 2.2 și 2.3):

- un cilindru de rază  $r$  (cilindrul 1), a cărei bază începe la nivelul solului și în centrul căreia se află poziționat mijlocul CNS. Suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru îl reprezintă suprafața de protecție a mijlocului CNS, în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor supus(e) evaluării nu este permisă, conform definiției de la pct. 1.4.1, poziția (30) din reglementare;

- un con de rază  $R$ , cu vârful situat în centrul bazei cilindrului 1 și având unghiul la vârf  $\tau-2\alpha$ ;

- un cilindru de rază  $j$  (cilindrul 2), a cărui bază se află la cota  $h$  față de nivelul solului și intersectează conul de rază  $R$ . Zona de protecție este cuprinsă între suprafața de protecție și proiecția ortogonală a acestui cilindru pe sol care reprezintă limita zonei de protecție.

În procesul de evaluare tehnică se va utiliza volumul de spațiu definit anterior pentru mijloacele CNS DVOR și CVOR.

Pentru celelalte mijloace CNS omnidirecționale se va utiliza în procesul de evaluare tehnică un volum de spațiu simplificat, obținut din cilindru de rază  $r$  (cilindrul 1) intersectat cu conul de rază  $R$ . În acest caz, suprafața generată de conturul pe sol al acestui cilindru reprezintă suprafața de protecție, iar proiecția ortogonală a bazei conului pe sol determină limita zonei de protecție, zona de protecție fiind cuprinsă între suprafața de protecție și limita zonei de protecție.

În situația în care, datorită formei reliefului pe care este amplasat mijlocul CNS omnidirecțional, obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) în interiorul suprafeței de protecție aferente acestui mijloc, dar ele nu penetrează planul orizontal ce conține proiecția ortogonală la sol a sistemului de antene al mijlocului CNS, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului CNS omnidirecțional și amplasarea acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

#### NOTĂ:

Această situație particulară poate apărea în cazul mijloacelor CNS omnidirecționale amplasate în munți, pe dealuri abrupte, deasupra unor râpe, iar obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) la cote naturale ale solului inferioare, raportat la cota naturală la sol a mijlocului CNS.



De asemenea, această situație particulară poate apărea în cazul mijloacelor CNS omnidirecționale amplasate pe clădiri, iar obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt poziționat(e) la cote naturale ale solului inferioare, raportat la cota la care este amplasat mijlocul CNS.

În situația în care, în suprafața de protecție aferentă unui mijloc CNS omnidirecțional, există obiective deja construite în urma unor avize de construire emise de către AACR și/sau există obiective construite anterior amplasării mijlocului CNS respectiv, iar obiectivul/obiectivele nou/noi supus(e) avizării este/sunt astfel poziționat(e) încât nu există vizibilitate directă între sistemul de antene al mijlocului de radionavigație și obiectiv/obiective, acestea fiind obturate în întregime de obiectivele deja construite, se consideră că obiectivul/obiectivele supus(e) avizării este/sunt situat(e) în zona de protecție a mijlocului de radionavigație omnidirecțional și amplasarea acestora este permisă condiționat de rezultatul evaluării realizate de către AACR.

### NOTĂ:

Situația particulară, de amplasare de noi mijloace CNS în zone în care există obiective deja construite, poate apărea din considerente tehnice și operaționale, cu scopul protejării navigației aeriene civile. Spre exemplu, dotarea unei zone terminale aferente unui/unor aerodrom/aerodromuri existent(e) cu sisteme DME/N sau senzori WAM.

Pentru mijloacele CNS de tip NAV, COM și SUR, valorile parametrilor de calcul corespunzători figurii 2.3 se regăsesc în tabelele nr. 2.1. și 2.3.

Evaluarea tehnică din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice a impactului obiectivului/obiectivelor supus(e) avizării amplasate în interiorul zonei de protecție se va executa considerându-se că limita acestei zone este un cerc cu raza 15.000 m, având centrul în punctul în care proiecția centrului de radiație al sistemului de antene al mijlocului CNS omnidirecțional înțeapă planul orizontal ce conține zona de protecție.

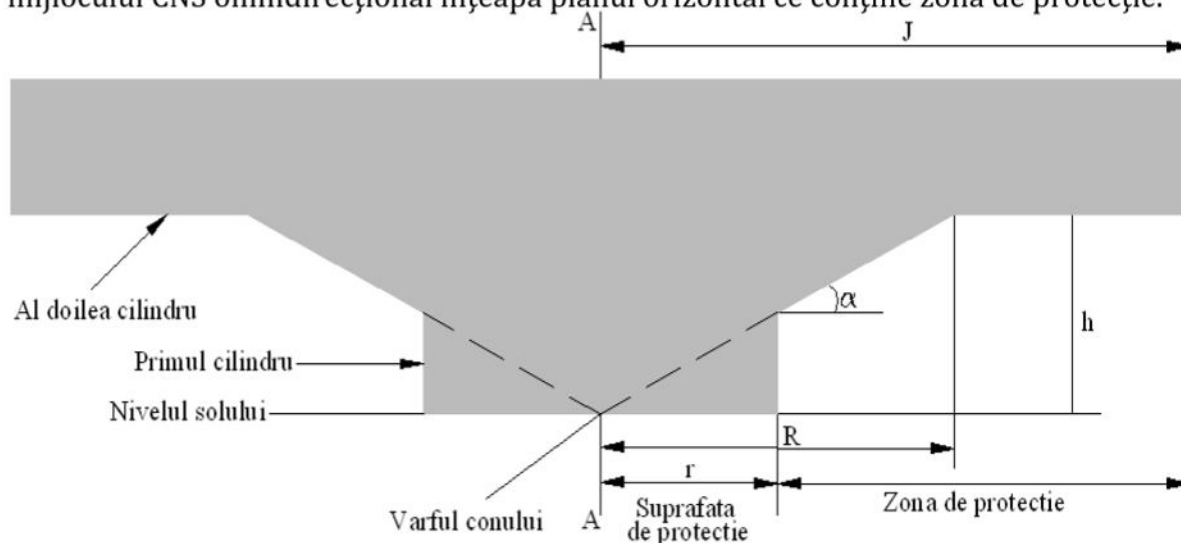


Figura 2.3 - Diagrama utilizată pentru evaluarea protecției mijloacelor CNS cu radiație omnidirecțională - secțiunea A-A.

Tabelul nr. 2.1 - Mijloace CNS cu radiație omnidirecțională/NAV

Tipul mijlocului CNS-NAV	r – raza Cilindrului 1 (m)	$\alpha$ – unghiul la varf al conului (o)	R – Raza Conului (m)	J – raza Cilindrului 2 (m)	h – cota La care Se afla Baza Cilindrului 2 (m)	Originea varfului conului si a axelor cilindrilor
DME/N	300	1.0	3 000	-	-	Baza antenei la nivelul solului
DVOR	400	1.0	3 000	15 000	52	Centrul sistemului de antene la nivelul solului
CVOR	600	1.0	3 000	15 000	52	Centrul sistemului de antene la nivelul solului
MKR	50	20.0	200	-	-	Baza antenei la nivelul solului
NDB	200	5.0	1 000	-	-	Baza antenei la nivelul solului

Tabelul nr. 2.3 - Mijloace CNS cu radiație omnidirecțională/SUR

Tipul mijlocului CNS - SUR	r – raza cilindrului 1 (m)	$\alpha$ – unghiul la varf al conului (o)	R – raza conului (m)	Originea varfului conului
PSR	500	0.25	15 000	Baza antenei la nivelul solului
SSR	500	0.25	15 000	Baza antenei la nivelul solului
WAM	100	1	1 000	Baza antenei la nivelul solului



## **IV.9. ZONE ÎN CARE ESTE NECESARĂ DETALIEREA REGLEMENTĂRILOR PRIN PUZ**

Prin Prezentul PUG nu sunt definite areale cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism inferioare.

Zone în care este obligatorie elaborarea de PUZ-uri potrivit Legii 350/2001 cu modificările ulterioare:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în maimult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii<sup>80</sup>.

## **V. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

---

### **V.1. INTRAREA ÎN VIGOARE**

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicată, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Leordeni.

### **V.2. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului initial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul<sup>81</sup>. În acest sens, odată cu aprobare PUG nu mai pot rămâne în vigoare documentații PUD/PUZ aprobate anterior acestuia, indiferent de perioada de valabilitate a acestora.

<sup>80</sup>Conform Legii 350/2001 actualizată [17.03.2016]

<sup>81</sup>Conform Legii 350/2001 actualizată [17.03.2016]

## ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism
- Anexa 2: Glosar
- Anexa 3: Legislație
- Anexa 4: Lista cu construcții valori de patrimoniu reperate în comuna Leordeni
- Anexa 5: Intervenții generale asupra fondului construit

Elaborat,  
Urb. Radu Ștefan Andreescu  
Urb. Roxana Maria Andreescu