

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
“PLAN URBANISTIC GENERAL”
COMUNA BĂLEȘTI
JUDEȚUL GORJ**

DIRECTOR: ING. GEODEZ AURICĂ RAICEA

ȘEF PROIECT: ARH. CARMEN-GABRIELA BORONTEA

**TITLU: ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
BĂLEȘTI**

**OBIECT: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BĂLEȘTI JUDEȚUL GORJ**

BENEFICIAR: COMUNA BĂLEȘTI JUDEȚUL GORJ

FAZA: REGULAMENT AFERENT P.U.G.

**PROIECTANT: S.C. RAWLEYS GOLD S.R.L. CRAIOVA
Proiect nr: 02/2013**

BORDEROU

- I. Dispoziții generale***
- II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor***
- III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor***
- IV. Dispoziții generale la nivelul localităților comunei Bălești***
- V. Zonificarea funcțională a teritoriului***
- VI. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone și subzone funcționale din intravilan***
- VII. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan***
- VIII. Regimul tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor în scopul protejării patrimoniului architectural și urbanistic al localităților comunei Bălești***
- IX. Unități teritoriale de referință***

- 1. Bălești***
- 2. Ceauru***
- 3. Cornești***
- 4. Găvănești***
- 5. Rasova***
- 6. Stolojani***
- 7. Tălpășești***
- 8. Tămășești***
- 9. Voinigești***

Întocmit,

Arh. Carmen-Gabriela Borontea

I.DISPOZIȚII GENERALE

***REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL - COMUNA BĂLEȘTI
JUDEȚUL GORJ***

Art.1- Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării Planurilor Urbanistice Generale al localităților.

Regulamentul General de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor precum și a amenajărilor aferente acestora.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism se asociază Planului Urbanistic General și conține toate regulile ce permit cunoașterea posibilităților de ocupare și utilizare a terenurilor în teritoriul intravilan propus, prevederile de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localităților, având rolul de a explicita și detalia sub forma unor prescripții definite ca permisiuni și restricții, reglementările Planului Urbanistic General.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Bălești pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Pe baza Regulamentului de Urbanism, asociat Planului Urbanistic General aprobat, se eliberează certificatul de urbanism și autorizațiile de construire – în conformitate cu prevederile Legii numărul 50/1991.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale localității – elaborate ulterior prezentului Regulament – se schimbă concepția generală ce a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat – este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face numai în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism: aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază în conformitate cu condițiile specifice ale localității.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior Planului Urbanistic General și aprobate conform legii.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, se aprobă de către Consiliul Local al comunei Bălești pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii numărul 50/1991, republicată (după aprobare în Regulament unde se specifică numărul și data aprobării).

Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea numărul 2/1968 privind împărțirea administrativă a R.S.R.;
- Legea numărul 84/2004 privind reorganizarea unor unități teritoriale administrative;
- Legea numărul 261/2009 privind modificarea și completarea Legii numărul 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către Consiliile Locale, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. numărul 80/N/18 noiembrie 1996;
- Legea fondului funciar numărul 18/1991;
- Legea administrației publice locale numărul 215/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea numărul 247/2005- Titlul X -privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea numărul 82/1998 privind regimul drumurilor cu completările și modificările ulterioare, conform căreia drumurile naționale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în transversarea localităților (urbane și rurale), servind și ca străzi;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare numărul 7/1996;
- Legea îmbunătățirilor funciare numărul 138/2004;
- Legea numărul 43/1997 republicată în anul 1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, Republicata H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. Nr. 793 din 25 iulie 2002;

- Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
- Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea nr. 71/ 1996
- Secțiunea II - Apa: Legea nr.171/ 1997
- Secțiunea III - Zone protejate: Legea nr.5/ 2000
- Secțiunea IV - Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001
- Secțiunea V - Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Hotararea CS – RUR nr. 101 / 2010, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”
- ORDINUL MLPAT 158/1996 al Ministerului Transporturilor privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor la documentații tehnice;
- Ordinul Ministerului Sănătății numărul 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 196/2006 al A.N.R.M.;
- Legea apelor numărul 107/1996;
- Legea numărul 242/2009 privind aprobarea Ordonanței Guvernului numărul 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii numărul 350/2001;
- Legea numărul 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordonanța de urgență nr. 7 / 02. 02. 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

- Ordinul 835 din 30 mai 2014 privind abrogarea art. 4 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Codul Civil.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic General. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism s-au preluat toate prevederile impuse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume: Plan Urbanistic General al comunei Bălești - Județul Gorj, elaborat de S.C. Delta Construcții Proiectare S.R.L. Tg-Jiu în anul 1998 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Bălești nr. 37 din 28.12.2000, cu avizul Consiliului Județean Gorj.

Art.2 - Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan și în limitele teritoriului administrativ al comunei Bălești.

Teritoriul intravilan este format din suprafața de teren destinată construcțiilor și amenajărilor din localitățile: Bălești, sat reședință de comună și localitățile componente: Ceauru, Cornești, Găvănești, Rasova, Stolojani, Tălpășești, Tămășești și Voinigești.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de Reglementări a Planului Urbanistic General, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr. 7/1996.

Acesta aduce precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- certificatul de urbanism și autorizația de construire se eliberează numai pe baza prevederilor P.U.G ținându-se seama de următoarele condiții de ordin general:

- încadrarea cererii solicitantului în cadrul funcțiunii prevăzute în zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară a acceselor carosabile.

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 3-Terenuri agricole în extravilan

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

– (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor terenurilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege, astfel:

- Legea numărul 18/1991
- Legile specificate în capitolul “Dispoziții generale” ale prezentului Regulament.

– (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție:

În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole, terenuri forestiere, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căi de comunicație, terenuri neproductive și terenuri cu destinație specială.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe. În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, pășunile, fânețele, solariile, răsadnițele și altele asemenea – celor cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Precizări

Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV” a Planului Urbanistic General.

Prezentul Regulament nu conține prevederi pentru utilizarea terenurilor în extravilan.

Ca urmare, autorizarea construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan, se va face numai prin elaborarea documentațiilor de urbanism.

Necesitatea extinderii localităților poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și clasa II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții - legea fondului funciar numărul 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acestora, legea numărul 50/1991 republicată, limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu cele două legi, pe terenurile agricole din extravilan, pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup a localității.

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

În aceste condiții, aplicarea acestor precizări conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan.

Utilizări permise

- Lucrările de utilitate publică, de interes național sau local sunt admise, în condițiile legii numărul 18/1991 republicată, pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de legea numărul 50/1991 republicată.

Utilizări permise cu condiții

Rețele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație - legea numărul 18/1991.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan conform prevederilor, din legea numărul 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii.

Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări și îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (legea numărul 18/1991).

Aplicare

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează de primării comunelor, în conformitate cu competențele stabilite prin legea numărul 215/2001 republicată și legea numărul 50/1991 republicată, pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan.

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate conform legii;

Art.4 - Terenuri agricole în intravilan

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan, cuprinse în Planul Urbanistic General, în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile Regulamentului General de Urbanism. Destinația acestor terenuri este prezentată în planșa “REGLEMENTĂRI” a P.U.G.

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege, de Regulamentul General de Urbanism și a normelor stabilite de Consiliile Locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Definiții

- **intravilanul localității** reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate;

- **intravilanul existent al localităților** este cel evidențiat în planșele cu situație existentă la nivelul localităților comunei Bălești. La aceasta se adaugă suprafețele de teren introduse în intravilan prin planurile urbanistice;

- **limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții:

- construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură);

- construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale M.Ap.N., M.A.I., S.R.I.

Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5- Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră, situate în extravilanul localităților, este strict interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

La amplasarea acestora, se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici de cultură forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului, situate în extravilan, vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Definiție

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

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de legea numărul 26/1996, Codul Silvic art.54 și 74.

Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazanării, păstrăvării).

Art.6- Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean sau de Consiliul Local conform legii, cu avizul organelor de stat, specializate.

(3) În cazul identificării de zone, cu resurse în intravilanul localităților, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.

Definiție

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile, rocile bituminoase, minereuri, substanțe nemetalifere, roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice.

Utilizări permise

Construcții industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

Utilizări permise cu condiții

-lucrări ingineresti necesare perimetrelor de exploatare;
-lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității, vor face obiectul unui studiu de impact conform legii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcție cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatarei, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art.7- Resurse de apă și platforme meteorologice

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus 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.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiții

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime:

- 100 m pe direcția amonte prize;
- 25 m pe direcția aval priză;
- 25 m de o parte și de alta a prizei.

Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor.

Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice cu avizul primărilor și autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise:

- meteorologice și ale captărilor de apă.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică și în zone naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism. Zonele cu valoare peisagistică sunt puse în evidență în cadrul planșei “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV” a P.U.G.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Consiliul Județean va identifica și delimita în funcție de particularitățile specifice acelei zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în rezervații naturale precum și în zone cu valoare peisagistică sau zone protejate, puse în evidență în planșele de reglementări se face cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecția Mediului și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Definiții

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic cu elemente naturale rare sau un procent ridicat desemnat sau reglementat și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde: parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local.

Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes județean, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite la nivel județean.

Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact în conformitate cu prevederile legii.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele protejate se face în conformitate cu competențele stabilite prin Legea numărul 215/2001 (republicată) și Legea numărul 50/1991 (republicată).

Procedura de autorizare se face astfel:

(1) obținerea datelor de cadastru referitoare la monumentele istorice și a zonelor de protecție a acestora;

(2) – cu celelalte articole ale Regulamentului de Urbanism, în vederea evaluării construibilității terenurilor din zonele protejate și a obținerii datelor necesare eliberării Certificatului de Urbanism, obținerea avizelor și acordurilor organelor specializate:

-avizul conform Ministerului Culturii, pentru lucrările ce au drept scop cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice;

-avizul serviciilor descentralizate în județe ale M.D.R.T. și Ministerului Culturii pentru autorizarea construcțiilor în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

BAZA LEGALĂ

- Codul civil ;
- Legea administrației publice locale numărul 215/2001 – republicată;
- Legea numărul 50/1991 (republicată art.3, pct.(b), art.7);
- Legea 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea protecției mediului numărul 137/1995 – art.60, art.61, AnexaII;
- Hotărârea de Guvern numărul 31/1996;
- Ordinul M.A.P.P.M. numărul 125/1996.

PRECIZĂRI

Monumentele sunt obiective singulare sau construite în ansambluri având zone de protecție stabilite pe baza studiilor de specialitate.

Prevederile acestor studii trebuie cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și în regulamentele de urbanism aprobate conform legii.

Prevederile art.9 al Regulamentului General de Urbanism au ca scop controlul intervențiilor asupra monumentelor, atât în zonele de protecție ale acestora, cât și în zonele protejate.

Intervențiile la monumentele istorice sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Gorj.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică, de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a avizelor serviciilor publice descentralizate ale M.D.R.T. și Ministerul Culturii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul arhitectural al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Protecția vizibilităților obiectivelor și zonelor – în conformitate cu prevederile:

- Legea 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Codul Civil art.662 - respectiv:
 - servitutea de a nu zidi pe un fond “non aedificandi ”
 - servitutea de a nu zidi decât până la o înălțime determinată “non altius tollendi”.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.10- Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, în condițiile Art.10 din Regulamentul General de Urbanism – respectiv:

“alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea,

delimitate de fiecare județ prin Hotărâre a Consilului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice” – este interzisă cu excepția acelor care au drept scop, limitarea efectelor acestora.

Art.11- Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, căilor

de comunicație și altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării Art.11 din Regulamentul General de Urbanism.

Zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă, căilor de comunicație, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.G.

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

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art.12-Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2)Lista categoriilor de riscuri tehnologice, se stabilește prin ordin comun al Ministerului Economiei, Comerțului și Mediului de Afaceri, Ministerului Agriculturii și Alimentației, Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției a Mediului, Ministerului Sănătății, Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, Ministerului Apărării Naționale și Ministerului de Interne.

Art.13-Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile Regulamentului General de Urbanism. Asigurarea echipării tehnico-edilitare este prezentată în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ a P.U.G.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea construcțiilor se face în conformitate cu prevederile Art.13 din Regulamentul General de Urbanism.

(1)Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuielile de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale ministerelor interesate sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat e interzisă.

(2)Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, in parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

 **Activitatea de construire** –în cadrul localităților urmează să se desfășoare:

- Pe terenuri neocupate în prezent cu construcții
- Prin înlocuirea fondului construit existent degradat fizic sau moral
- Prin renovarea fondului construit existent
- Prin schimbarea de destinație

Normele privind dreptul de a construi se constituie în prescripții generale ale prezentului regulament – ce detaliază prevederile P.U.G. și se referă la autorizarea lucrărilor de construcții, reparații, parcelări, cu respectarea legilor în vigoare.

Prescripțiile generale cu privire la activitatea de construire presupune:

- respectarea modului de folosire a terenului, conform zonificării prevăzute prin P.U.G.
- respectarea prevederilor relative la regimul construcțiilor, privind normele tehnice de construire, ca și normele estetice, condiții tehnice constructive.

Pentru a analiza în continuare prescripțiile referitoare la desfășurarea activității de construire definim noțiunea de parcelă ca suprafața de teren constituind o singură proprietate, publică sau particulară, indiviză, utilizată în conformitate cu Legile în vigoare și cu prezentul Regulament.

➤ **Activitatea de construire pe terenuri libere:**

- *Terenuri libere dispuse în parcele în cadrul construit existent*

Aceste terenuri sunt cuprinse în cadrul construit existent și activitatea de construire urmează a se desfășura prin completarea cadrului construit existent.

În acest caz se pot elibera certificate de urbanism și autorizații de construire cu respectarea prescripțiilor prezentului Regulament privind încadrarea în funcțiunea prevăzută pentru zona respectivă a prevederilor relative la regimul construcțiilor și prin verificarea dreptului de utilizare asupra terenului, conform legilor în vigoare.

- *Terenuri libere ce urmează a fi parcelate*

Activitatea de construire pe aceste terenuri prevede a se desfășura prin parcelare.

Definim noțiunea de parcelare operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate.

Dreptul la parcelare este supus prevederilor legilor în vigoare, a Planului Urbanistic General și a prezentului Regulament.

➤ **Înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral**

În cadrul localităților activitatea de construire prin înlocuirea fondului existent degradat fizic sau moral se referă la fondul construit degradat fizic, înlocuirea acestuia urmând a se desfășura prin permisiuni de demolare și construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a legilor în vigoare.

Dacă în intravilanul localității nu se prezintă zone mari de construcții degradate fizic, nu este necesară activitatea de înlocuire a fondului construit existent prin remodelări urbane, situațiile locale urmând a fi rezolvate conform prescripțiilor enumerate mai sus.

Pentru zonele mai mari cu fond construit degradat fizic sau moral, pentru care nu sunt suficiente condițiile prezentului Regulament de Urbanism, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

➤ **Activitatea de renovare a fondului construit existent** se desfășoară cu referire la lucrări de reparații și înfrumusețare în situații locale. Autorizațiile pentru aceste lucrări se eliberează în conformitate cu prevederile Regulamentului privind regimul de amplasare a construcțiilor, destinații, norme estetice și amenajări exterioare.

➤ **Activitatea de construire prin schimbarea de destinație** se referă la:

- schimbarea destinației categoriei de folosință a terenului pe care urmează a se construi.

Autorizarea lucrărilor de construire și amenajarea pe aceste terenuri se va face cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General ale prescripțiilor specifice zonei funcționale în care se încadrează aceste terenuri și conform cadrului legal în vigoare.

- schimbarea de destinație, a regimului de folosință a unei construcții se poate autoriza potrivit încadrării solicitării în cadrul funcționării prevăzute în zona respectivă, a unei funcțiuni complementare, sau a unei funcțiuni conform prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului și cu respectarea cadrului legal în vigoare.

Eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de:

- încadrarea solicitării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune);
- respectarea dreptului de proprietate;
- respectarea interesului public - armonizarea drepturilor și intereselor comunității teritoriale.

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin planșa zonelor funcționale ale Planului Urbanistic General.

Condițiile de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității sunt următoarele:

a) Construcții administrative:

- sediul Primăriei;
- filiala, sedii partid;
- sedii de sindicate, culte, fundații, organizații negurvenamentale, asociații, agenții etc.

Amplasament - în zona centrală

- sedii birouri.

Amplasament - în zona centrală pe principalele artere de circulație sau zone de interes.

b) Construcții financiar-bancare:

- filiale bănci;
- filiale societăți de asigurare.

Amplasament - în zona centrală pe principalele artere de circulație.

c) Construcții comerciale:

- comerț nealimentar;
- magazin general;
- supermagazin;
- piața agro-alimentară;
- alimentație publică.

Amplasament - în zona centrală, zona de locuințe, zone de interes.

- se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de nocivități.

d) Servicii

Amplasament - în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement se interzice amplasarea unităților productive sau de servicii, poluante în zona de locuit.

Se interzice amplasarea în zonele industriale, a unităților de servicii neindustriale.

e) Autoservice

Amplasament - la limita zonei industriale.

- se vor evita sursele de poluare chimică și zonele de afluență a publicului.

f) Construcții de cult

Amplasament - alături de casele de cult existente, în incinta cimitirelor, în spații special amenajate, în centrul civic, cu respectarea prevederilor legale.

- se vor evita vecinătăți cu surse de poluare chimică și zonele de afluență ale publicului.

g) Cîmtire

Amplasament - de regulă la marginea localității.

- amplasarea locuințelor în apropierea cimitirelor se va face cu respectarea normelor sanitare;
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

h) Construcții de cultură

Expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre culturale, cinematografe, teatre și săli polivalente.

Amplasament - în zone destinate dotărilor pentru cultură, educație sau zona verde.

- e posibilă amplasarea în zona centrală sau de agrement;
- se va evita amplasarea în vecinătatea zonelor poluante.

i) Construcții de învățământ

Învățământul preșcolar – grădinițe;

Amplasament - în centrul de greutate al zonelor de locuit.

Învățământul școlar - școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale.

Amplasament - în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs este de 1000 m.

j) Construcții de sănătate

Dispensar policlinic, dispensar uman, medicina preventivă, stații de salvare și farmacii.

Amplasament - în zona aferentă dotărilor pentru sănătate, independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate;

-se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

Asistența de specialitate - boli cronice, handicapați, recuperări funcționale și centre psihiatrice.

Amplasament - în zone extravilan, în zone în care formele de relief și vegetația, permit realizarea de spații verzi (parcuri, grădinițe).

-se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

Creșe

Amplasament - în zonele de locuit, în spații special amenajate.

-se va interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare.

k) Construcții și amenajări sportive;

-Complexe sportive, stadioane și popicării;

Amplasament - în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

l) Construcții de agrement

Locuri de joacă pentru copii

Amplasament - în cadrul zonei de locuit.

-se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații.

Parcuri și scuaruri

Amplasament - se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor producătoare de zgomot și vibrații.

m) Construcții de turism

Hotel, motel

Amplasament - în zone nepoluate, bogat plantate;

-se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;

-se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor de poluare;

Amplasament - în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare, unităților hoteliere;

-se vor evita amplasamente în vecinătatea surselor de poluare.

Cabane

Amplasament – în zone montane, rezervații naturale și în apropierea altor obiective de interes turistic.

Campinguri, sate sau zone de vacanță

Amplasament - în locuri pitorești cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau surse de poluare sau de orice alte elemente care ar pune în pericol securitatea turiștilor;

n) Construcții de locuințe

Amplasament - se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice, vibrații.

Art.15- Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în acest regulament. Procentul de ocupare (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Procentul de ocupare stabilit pentru o zonă e valabil și obligatoriu pentru fiecare parcelă (teren) aparținătoare zonei.

Practic procentul de ocupare arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Prin utilizarea judicioasă a procentului de ocupare, se poate menține sau corela situația sub aspectul spațiilor libere și plantate.

Procentul de ocupare se completează cu coeficientul de utilizare a terenului C.U.T., cu regimul de aliniere și înălțime.

Valorile coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.), sunt definite ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile C.U.T. se stabilesc în mod diferențiat, în funcție de parcelă, procentul de ocupare, regim de înălțime, echipare tennico-edilitară etc.

Prin asocierea P.O.T. cu C.U.T. rezultă și se poate controla densitatea în diviziunea teritorială, exprimată în locuitori, apartamente etc. Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depășite în funcție de condițiile locale și cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Bălești.

Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în funcție de vecinătatea zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul teritoriului și anume:

a) după destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- zona centrala 40 %;
- zona de locuințe 35 %;
- zone de recreere, de spații verzi pentru odihnă, agrement și sport 10% ;

- zone economice agricole / industriale 80 %

b) după condițiile de amplasare în cadrul terenului.

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniune

Pentru construcțiile de reuniuni, case de cultură, complexe culturale, stadioane, având un număr de minimum 200 locuri, se prevede un spațiu amenajat exterior construcției cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției-10-20% din suprafața totală a terenului.

Construcții de învățământ

Amplasamentul - se organizează pe 4 zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona curți de recreație (de regulă asfaltate);
- zona terenurilor și amenajărilor sportive;
- zona spațiului verde (inclusiv grădina cu flori).

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate: - 25 % teren ocupat de construcții.

-75 % teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total

Construcții de sanătate

Amplasamentul -se organizează în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor (dispensar rural) se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare. Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5mp/consultație. Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Art.16-Lucrări de utilitate publică

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

(2) Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

În cazul de față, deoarece studiul se referă la perioada imediat următoare, dacă apare posibilitatea realizării unor obiective de utilitate publică, se vor realiza în mod obligatoriu studii de specialitate în vederea amplasării acestuia (P.U.Z. și P.U.D.).

III.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice astfel:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;
- asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii (lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate, locuinte)

BAZA LEGALĂ:

1. Legea numărul 10/1995;
2. Norme de igienă – O.M.S. numărul 981/1994, art.2;
3. C 107, STAS 6221, STAS 6448.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale după cum urmează:

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate construcțiile administrative și financiar-bancare, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a atelierelor de lucru, bucătariilor și spațiilor de preparare.

Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură

Construcții pentru expoziții, muzee, biblioteci și centre culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile de cinematografe, teatre și săli polivalente, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi: sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate

Construcțiile pentru spitale, recuperare funcționale și centre psihiatrice vor avea saloanele și rezervele orientate spre sud, sud-est și sud-vest.

Laboratoarele și serviciile tehnice - medicale sunt orientate spre nord, iar cabinetele vor fi orientate spre sud și sud-vest.

Construcțiile pentru dispensare și alte unități sanitare (centre de recoltare a sângelui, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșă și leagăne de copii vor fi orientate spre sud, sud-est și sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

-copertine deasupra tribunelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau a terenurilor pentru competiții;

-plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente în scopul evitării fenomenului de discontinuitate luminoasă;

-parasolare sau geamuri termopan - reflectorizante la pereții vitrați, orientați spre sud-vest, vest, ai holurilor pentru public sau al sălilor de sport.

Terenurile de sport în aer liber, vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau est.

Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-est sau sud-vest.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism, se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcții de locuințe

Construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.18 - Amplasarea față de drumurile publice

(1)În zona drumului public se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

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

(2)În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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

(4)În sensul prezentului regulament, prin funcțiunile de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoile sociale, industriale sau de apărare (cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizare și șantier, locuințe de garnizoană).

În localități zona de protecție este de:

- 26 m din axul drumului în cazul drumurilor naționale;
- 24 m din axul drumului în cazul drumurilor județene;
- 20 m din axul drumului în cazul drumurilor comunale.

Zonele de protecție rămân tot în gospodărirea persoanelor fizice sau juridice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

În localitățile urbane și rurale – lățimea drumului, în care se include și suprafețele de teren necesare lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentații de urbanism și a regulamentelor aferente.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială - cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările de protecție.

Utilizări admise cu condiții

Orice construcții sau amenajări amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice - care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind:

- funcționalitatea;
- sistemul constructiv;
- conformarea volumetrică și estetică;
- asigurarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor;

-evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare - care prin amplasare și funcționare nu vor afecta fluxul circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate și siguranță.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică organizarea, dirijarea, buna desfășurare a traficului pe drumurile publice sau reprezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor.

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

-autorizația de construire se eliberează în conformitate cu Legea numărul 50/1991 republicată;

-avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumului public se emite în baza Ordinului Ministerului Transporturilor numărul 158/1996;

-Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru intersecții cu căi ferate;

-Direcția Generală a Infrastructurii Terestre – pentru documentații de urbanism privind trasee noi sau devieri de trasee;

-A.N.D. – lucrări în zona drumurilor cu trafic internațional;

-D.R.D.P. – lucrări în zona drumurilor – altele decât cele deschise traficului internațional.

Procedura de autorizare:

- date cadastrale privind drumul public – clasificat tehnic și a zonelor de protecție aferente;

- corelarea art.18 cu celelalte articole ale R.G.U., respectiv: art.13÷16, art.19÷21, art.23, art.25÷27, art.29, art.33;

- obținerea avizelor și acordurilor organelor specificate.

Art. 19-Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile -NU ESTE CAZUL

Art. 20-Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate “CFR”-S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurii 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 mijloacelor de reabilitare a circulației feroviare;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul R.A. S.N.C.F.R. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului

(3) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice se vor autoriza numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R. și al M.D.R.T. și anume:

a) cai 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, energia electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petoliere, tehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:

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, surupări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de material de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau a oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimonial R.A. S.N.C.F.R., pentru lucrarile de interes public, atât în intravilan, cât și în extravilan, se face numai cu avizul R.A. S.N.C.F.R și al M.D.R.T.

Utilizari permise si utilizari interzise ale terenurilor în zona de protectie C.F. sunt cuprinse în Art. 20, respective pct. (1), pct.(5).

Autorizarea constructiilor în zona de protectie a C.F.

Se face în conditiile legii, cu avizul R.A. S.N.C.F.R si M.D.R.T., conform pct.(2), pct.(4) ale Regulamnetului General de Urbanism.

Art. 21- Amplasarea fata de aeroporturi - NU ESTE CAZUL

Art.22- Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat - NU ESTE CAZUL

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta după cum urmează:

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

(2) Autorizarea se face numai dacă distanța – măsurată din orice punct al clădirii, este mai mare sau egală cu înălțimea clădirii situate pe aliniamentul opus. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție construcțiile cuprinse într-un P.U.Z. aprobat.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile cu funcție productivă din zona industrială, păstrează regimul de aliniere dar nu mai puțin de 5,0 m față de aliniament.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte se va asigura coerența stradală, în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unor desfășurări care să cuprindă cel puțin 3 construcții în stânga și în dreapta.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităților teritoriale de pompieri;

Distanța minimă se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de calcanul unei unități productive existente pe parcela vecină;
- se recomandă cuplările la calcan din considerente estetice și economice;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $h/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare și în același timp să nu existe nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte $H/2$ dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incinta zonelor de producție izolate, distanța minimă între diferite corpuri de clădiri va fi $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

În relația cu limitele laterale ale parcelei și cu dimensiunile acesteia, construcțiile pot fi amplasate:

- a) în regim închis (înșiruite);
- b) în regim cuplat (alipite pe una din limitele de proprietate);
- c) în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Retragerile impuse față de limitele parcelei vor fi corelate cu asigurarea normelor de însorire și iluminat natural, a condițiilor de vizibilitate, a protecției contra zgomotului, a surselor de poluare și se va respecta asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri.

Retragerile au caracter minimal pentru asigurarea confortului urban.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței construcției. Caracteristicile accesului la

drumurile publice trebuie să permită intervenția în caz de incendiu sau cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la aliniatul de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(2) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.(1) se determină după cum urmează:

- *construcții administrative*

Pentru construcțiile cu destinații de primărie se va asigura acces carosabil separat pentru acces oficial, acces pentru public și acces de serviciu.

Pentru celelalte construcții administrative se vor prevedea accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

- *construcții financiar-bancare*

Pentru toate construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul pietonal, acces la tezaur, acces de serviciu.

- *construcții comerciale*

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului precum și platforme de depozitare și accese ale mașinilor și utilajelor separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

- *construcții de cult*

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

- *construcții de cultură*

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției și amenajări, vor fi prevăzute alei carosabile în interiorul amplasamentului, parcaje aferente.

- *construcții de învățământ*

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- *construcții de sănătate*

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate, se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului se vor realiza cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m.

Aleile carosabile din interior ce vor face legătura din rețeaua de circulație existentă de categoria a III-a, se vor realiza prin străzi de categoria a IV-a de servire locală.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență, nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile pentru public, sportiv și personal tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului va fi asigurată circulația carosabilă separată de cea pietonală, alei carosabile de decongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7m lățime, alei carosabile de circulație curentă, de minim 3,5 m lățime și alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,0 m lățime.

- construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, se va asigura accesul carosabil, separat pentru public de accesul de serviciu și întreținere.

- construcții de turism

Pentru toate construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semiparcabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele de lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

- construcții de locuințe

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiului;

- aleile carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de 25 m, vor avea o lățime de minimum 3,5 m iar cele de lungimi mai mari de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unor parcelări pe două rânduri, accesele de parcelare din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) :

- cele cu o lungime de 30 m - cu o singură bandă de 3,5 m lățime
- cele cu o lungime de 30 m pana la 100 m - minimum 2 benzi (total 7,0 m) cu trotuar de cel puțin pe o latură și supralărgiri cu manevre de întoarcere la capăt.

La toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cadrul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3,0 m și o înălțime de 3,5 m.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberată de administratorul acestora.

Accesele și parcajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Utilizări permise

○ construcții cu accese carosabile – direct sau prin servitute – ce respectă normele de siguranță și fluentă ale traficului.

Utilizări admise cu condiții

○ construcții fără posibilitatea de acces la drumuri publice – cu condiția obținerii avizului de la unitățile teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

○ se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accese carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Art.26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel e permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției - trotuare, străzi pietonale precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.

(2) Accesele pietonale vor fi conformate pentru a permite circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Zona funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, pietonale, parcaje – corespunzător funcțiunilor și caracteristicilor zonei.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale - dispuse și alcătuite structural în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană - sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulația curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;

- alei pietonale cu trasee independente de circulație carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;

- străzi pietonale rezervate pietonilor, piețe pietonale etc.

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico–edilitară

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare existente

(1) În condițiile prezentului regulament, autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la: energia electrică, rețele de alimentare cu apă și canalizare, existente sau propuse.

Pentru locuințele individuale, cu acordul administrației publice locale, sunt permise autorizările dacă:

a) se realizează soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual/ centralizat, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua publică de alimentare cu apă, canalizare, energie, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se pot face derogari de la prevederile prezentului regulament, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă / propusă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile cu privire la derogări, se aplică, în mod corespunzător, autorizării execuției construcțiilor, la localități unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art.28 - Realizarea de rețele tehnico–edilitare

Realizarea sau extinderile de rețele tehnico-edilitare sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Condiții de realizare a rețelelor edilitare:

-conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public al unității administrativ–teritoriale;

-lucrările de branșare sau racordare se realizează pe terenuri proprietate privată a investitorului sau beneficiarului;

-se va avea în vedere corelarea amplasării lucrărilor tehnico-edilitare față de căile de comunicație;

-obținerea avizelor și acordurilor locale;

-parcelarea - pentru evaluarea posibilităților financiare și tehnice de realizare a echipării edilitare a terenului și urmărirea utilizării raționale a rețelelor.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor autoriza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

1) rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului dacă legea nu dispune altfel;

2) rețeaua de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații este proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel;

3) lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Lucrările de racordare și bransamente la rețelele edilitare publice (apă, gaze, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

BAZA LEGALĂ

-Constituția României

-Codul Civil;

-Legea fondului funciar numărul 18/1991;

-Legea Administrației Publice Locale numărul 215/2001;

-Legea cadastrului și publicității imobiliare numărul 7/1996;

-STAS 8591/1 – Amplasarea în localități a rețelelor tehnico-edilitare subterane executate în săpătură.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art.30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament e permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

a) front la stradă de:

- minimum 8 m pentru clădiri înșiruite;
 - minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
 - suprafața minimă a parcelei este de:
 - 150 mp pentru clădiri înșiruite;
 - minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- b) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatelor precedente.

Parcelarea are loc pe suprafețele de teren libere de construcții; în funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului specific localității – se vor stabili dimensiunea, forma și suprafața loturilor.

Factorii care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

1. condițiile cadrului natural
2. funcțiunea zonei în care sunt amplasate
3. folosința parcelelor
4. regimul de amplasare a construcțiilor pe teren – caracteristic țesutului existent
5. accesul carosabil la parcele
6. posibilități de realizare a echipării edilitare.

În zonele cu parcelări existente – se vor autoriza construcții noi cu respectarea normelor de igienă și protecție împotriva incendiilor.

În condițiile unei zone cu specific privind dimensiunea parcelelor, la trama stradală se mențin actualele parcele iar în caz de reparcelare, acestea vor fi dimensionate astfel încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea Codului Civil.

Pentru clădirile izolate, reparcelarea lățimii parcelelor nu va fi mai mare de 20 m, lățimi mai mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare. În cazul parcelelor de colț situate la intersecția de două străzi, lățimea minimă a frontului

la stradă trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15 m (locuințe cu 4 fațade).

Autorizarea construcțiilor noi – se face în baza legală.

Se are în vedere corelarea cu celelalte reguli privind modul de ocupare a terenurilor:

- orientarea față de punctele cardinale;
- amplasarea față de aliniament și limitele parcelei;
- înălțimea construcțiilor;
- parcaje, spații verzi plantate, împrejmuiri.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate sau a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

Fac excepție de la aceste prevederi, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În situații excepționale, în funcție de destinația și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluția adoptată să fie justificată din punct de vedere funcțional, compozițional, urbanistic etc. Limitarea regimului de înălțime se poate datora unor unități tehnologice sau productive, în zona de protecție a acestora, în zona lucrărilor tehnico-edilitare și în cadrul unităților cu destinație specială. Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspective, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Art.32 - Aspectul exterior al construcției

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

Este interzisă autorizarea construcțiilor noi care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei – și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Se va urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări, plin-gol, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și cel al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor, prin folosirea de materiale noi și moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

Art.33 – Parcaje

Autorizările pentru construcții a căror funcțiune necesită spații de parcare se vor face în condițiile posibilității realizării acestora și în afara domeniului public.

Se va respecta baza legală de autorizare.

Se va avea în vedere corelarea cu regulile de ocupare a terenurilor, regulile de amplasare față de căile de comunicație.

Se vor obține avizele și acordurile legale.

Prin excepție de la prevederile primului alineat, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, eliberată conform legii.

Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcției, precum și în baza Normativului P 132-93 în funcție de categoria localității, după cum urmează:

Construcții administrative

Pentru sediul primăriei câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați cu un eventual spor de 30 % bine justificat și 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru construcțiile destinate sediilor de partid, sindicate, culte, fundații și alte sedii de birouri, va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20 % pentru invitați.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate construcțiile financiar-bancare va fi prevăzut câte un loc de parcare la 20 salariați și un spor de 50 % pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcările pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

1. un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției, pentru unități de până la 400 mp;
2. un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
3. un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități comerciale de 600-2000 mp;
4. un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut un loc de parcare la 5-10 locuri de masă.

La toate acestea se adaugă spațiile de parcare sau de garare a vehiculelor proprii care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cultură

Pentru toate construcțiile culturale, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, avându-se în vedere câte un loc de parcare la 50 mp spații de expunere.

Construcții de învățământ

Pentru toate construcțiile de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare conform capacității de cazare.

Construcții de sănătate

Pentru spitale, clădiri de asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar uman, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10 %.

Pentru alte unități sanitare, pentru creșe și leagăne de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și sportivi în funcție de capacitatea construcției după cum urmează:

1. pentru complexe sportive și săli de competiții sportive câte un loc de parcare la 5-20 locuri;
2. pentru stadioane, popicării, câte un loc de parcare la 30 persoane.

La toate acestea se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției 1-3 locuri pentru autocare.

Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membrii ai clubului.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism, vor fi prevăzute locuri de parcare în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, câte 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 1-5 locuințe unifamiliale, cu lot propriu pentru 1-4 apartamente în locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun și pentru 2-10 apartamente și locuințe colective cu acces și lot comun. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale, vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Construcții complexe

Pentru construcțiile 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.

Art.34 - Spații verzi plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate - în funcție de destinația și capacitatea construcției, după cum urmează:

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, de minim 10 % din suprafața totală a terenului.

Pentru celelalte construcții administrative și pentru construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție de minim 10 % din suprafața totală a terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi a plantațiilor și mobilierului urban, vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2-5 % din suprafața totală a terenului.

Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult, vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condiții specifice.

Construcții de cultură

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate spații de joacă și de odihnă în funcție de capacitatea construcției de 10-20 % din suprafața totală a terenului.

Construcții de sănătate

Pentru construcțiile privind spitale, asistența de specialitate, dispensare urbane, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în aliniamente simple sau duble cu un rol de aliniament ca și un parc organizat pe o suprafață de 10-15 mp/bolnav.

Pentru construcțiile cu destinație de creșe sau leagăne de copii, vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate: minimum 30 % din suprafața totală a terenului.

Construcții de turism și agrement

Pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20 % din suprafața terenului.

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

1. plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren și zone de protecție și amenajare de spații plantate cca. 40 % din suprafața dintre aliniament și clădiri;
2. plantarea a cel puțin un arbore la 100 mp în zona rezidențială și de dotări cu excepția zonelor cu destinație specială.

În cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră zone verzi numai suprafețele ce depășesc 500 mp și cu una din laturi de 15,0 m.

Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Art.35 - Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace - necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente decorative sau gard viu - necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblului urbanistic.

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

(3) **Configurația împrejmuirilor** este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcelă;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor sau izolate pe suprafețele acestora);

-modalitățile tradiționale de construire a împrejmirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

(4) Elementele ce caracterizează împrejmirile sunt:

-Elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.)

-Elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare)

(5) **Împrejmirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmirile la aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale) sau de modul tradițional de realizare al împrejmirilor în diferite zone geografice.

(6) **Împrejmirile amplasate pe limitele laterale și posterioare** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmirile grădinilor.

Împrejmirile realizate pe limitele laterale și posterioară a parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2m.

(7) **Împrejmirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc.

(8) În zonele protejate împrejmirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

(9) Împrejmirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

IV. DISPOZIȚII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMUNEI BĂLEȘTI

Prin regulamentul de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Bălești se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind dezvoltarea funcțiunilor dominante ale localităților, ținând seama de:

- acoperirea cu prescripții ferme și clar enunțate a întregii suprafețe cuprinse în intravilan;
- stabilirea unor condiții de realizare a construcțiilor și amenajărilor, solicitarea în extravilan;

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii comunei;
- respectarea zonificării teritoriului comunei, urmărindu-se funcțiunile dominante și relațiile între diverse zone funcționale;
- respectarea regulilor de bază privind ocuparea și utilizarea terenurilor (norme departamentale sau legi);
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor în relațiile acestora cu domeniul public, vecinătăți, funcțiune dominantă, specific, aspect etc.;
- prevederea amplasamentelor pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, au ca suport obligatoriu procedura de aplicare a Legii privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- evidențierea zonelor în cadrul cărora se pot emite autorizații de construire (cu sau fără condiții);
- evidențierea zonelor în cadrul cărora nu se pot elibera autorizații de construire, acestea fiind supuse unui regim de interdicție (inundabilitate, alunecări, etc.) sau unui regim temporar de interdicție (zona care implică continuarea studiilor prin P.U.Z. sau P.U.D.).

În cazul interdicțiilor temporare trebuie specificată perioada de timp pentru care se aplică interdicția. După expirarea perioadei în care a fost instituită prescripția privind interdicția temporară, aceasta își va pierde valabilitatea.

Concluzii privind prescripții specifice zonelor funcționale

Aplicarea politicii urbane privind desfășurarea în continuare a activității de construire va urmări respectarea zonificării funcționale - prevăzute prin Planul Urbanistic General, a condițiilor specifice fiecărei zone funcționale, cu scopul dezvoltării armonioase a zonelor funcționale în teritoriul intravilan al localității și a evitării disfuncționalităților sau a incompatibilităților în cadrul zonelor sau între zonele funcționale ale localităților.

V. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI

Zonificarea funcțională – potrivit Planului Urbanistic General – se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu Art.14 din Regulamentul General de Urbanism – “asigurarea compatibilității funcțiunilor” – și este evidențiată în planșele de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General. Pe baza zonificării se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități de referință – este conform planșelor cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională, cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, ce se delimitează prin limite fizice existente în teren – și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite.

U.T.R.-ul - este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Pentru acele U.T.R-uri pentru care nu sunt suficiente prevederile prezentului Regulament de Urbanism - privind modul de utilizare a terenurilor și regimul construcțiilor - este necesară întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

5.1. Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale sunt puse în evidență în planșele de reglementări a P.U.G.-ului și în planșele de identificare a U.T.R.-urilor.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. Deoarece suprafețele mici ale categoriilor specializate de dotări de utilitate publică și de servicii nu pot constitui zone funcționale ample, în lucrarea de față, au fost înscrise ca subzone funcționale.

Zonele funcționale la nivelul localităților comunei Bălești sunt următoarele:

Zona centrală - detaliată în U.T.R. -« C » pentru satul **Bălești**,

Această zonă cuprinde instituții și servicii publice, alături de locuințe și obiective cu activități compatibile locuirii.

-Zona de locuit cu funcțiuni și servicii complementare:

- unități teritoriale de referință **LR1, LR2, LR3, LR4, LR5, LR6**, pentru satul: **Bălești**;
- unități teritoriale de referință **LR7, LR8**, pentru satul: **Ceauru**;
- unități teritoriale de referință **LR9, LR10, LR11, LR12, LR13, LR14, LR15**, pentru satul: **Cornești**;
- unități teritoriale de referință **LR16**, pentru satul: **Găvănești**;
- unități teritoriale de referință **LR17, LR18**, pentru satul: **Rasova**;
- unități teritoriale de referință **LR19, LR20, LR21**, pentru satul: **Stolajani**;
- unități teritoriale de referință **LR22, LR23, LR24**, pentru satul: **Tălpășești**;
- unități teritoriale de referință **LR25, LR26, LR27**, pentru satul: **Tămășești**;
- unități teritoriale de referință **LR28**, pentru satul: **Voinigești**.

-Zona pentru activități de tip industrial, de depozitare și agricol:

- unități teritoriale de referință - **A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, I1, I2, I3**, pentru satul: **Bălești**;
- unități teritoriale de referință - **A8**, pentru satul: **Cornești**;
- unități teritoriale de referință - **A9**, pentru satul: **Tălpășești**;
- unități teritoriale de referință - **A10, A11**, pentru satul: **Tămășești**;
- unități teritoriale de referință - **A12**, pentru satul: **Voinigești**;

-Zona pentru căi de comunicație rutieră și feroviara:

- unități teritoriale de referință - **CR1**, pentru satul: **Bălești**;
- unități teritoriale de referință - **CR2**, pentru satul: **Ceauru**;
- unități teritoriale de referință - **CR3**, pentru satul: **Cornești**;
- unități teritoriale de referință - **CR4**, pentru satul: **Găvănești**;
- unități teritoriale de referință - **CR5**, pentru satul: **Rasova**;
- unități teritoriale de referință - **CR6**, pentru satul: **Stolojani**;
- unități teritoriale de referință - **CR7**, pentru satul: **Tălpășești**;
- unități teritoriale de referință - **CR8**, pentru satul: **Tămășești**;
- unități teritoriale de referință - **CR9**, pentru satul: **Voinigești**.

-Zona pentru echipare edilitară:

- unități teritoriale de referință - **TE1, TE2, TE3**, pentru satul: **Bălești**;
- unități teritoriale de referință - **TE4**, pentru satul: **Ceauru**;
- unități teritoriale de referință - **TE5, TE6**, pentru satul: **Cornești**;
- unități teritoriale de referință - **TE7**, pentru satul: **Tălpășești**;
- unități teritoriale de referință - **TE8**, pentru satul: **Tămășești**;
- unități teritoriale de referință - **TE9**, pentru satul: **Voinigești**.

- Zona pentru gospodărire comunală, cimitire:

- unități teritoriale de referință - **GC1**, pentru satul: **Bălești**;
- unități teritoriale de referință - **GC2**, pentru satul: **Ceauru**;
- unități teritoriale de referință - **GC3, GC4, GC5**, pentru satul: **Cornești**;
- unități teritoriale de referință - **GC6**, pentru satul: **Găvănești**;
- unități teritoriale de referință - **GC7**, pentru satul: **Rasova**;
- unități teritoriale de referință - **GC8, GC9**, pentru satul: **Stolojani**;
- unități teritoriale de referință - **GC10, GC11, GC12**, pentru satul: **Tălpășești**;
- unități teritoriale de referință - **GC13**, pentru satul: **Tămășești**;

- Zona multifuncțională locuințe, instituții și servicii publice:

- unități teritoriale de referință: - **nu este cazul**;

- Zona spații verzi pentru odihnă, agrement, sport și dotări compatibile:

- unități teritoriale de referință: - S, pentru satul: **Ceauru**;
- **Zona multifuncțională industrie, depozitare, birouri, comerț, servicii:**
 - unități teritoriale de referință: - **nu este cazul**;
- **Zona cu destinație specială:**
 - unități teritoriale de referință: - **nu este cazul**;

Zonele funcționale cuprind funcțiuni cu caracter predominant, ca și funcțiuni complementare specializate, identificate ca “subzone funcționale”.

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, grupate în 3 capitole:

1. Generalități
2. Utilizare funcțională
3. Condiții de amplasare și conformare.

Capitolul 1 – “GENERALITĂȚI” - pune în evidență funcțiunea dominantă a zonei cu tipurile de subzone funcționale și funcțiunile complementare admise.

Capitolul 2 – “UTILITATE FUNCȚIONALĂ” a terenurilor în cadrul zonei pune în evidență utilizările permise, ca și condițiile de utilizare (zone pentru care este necesară obținerea avizelor sau acordurile, interdicții temporare sau permanente).

Capitolul 3 – “CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR” care cuprind prevederile Regulamentului Local de Urbanism ce completează și detaliază prevederile Regulamentului General.

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Planul Urbanistic General a avut în vedere organizarea zonelor funcționale în teritoriul intravilan al localităților, organizarea sistemului de circulație locală cu scopul asigurării legăturilor fluente între zonele funcționale, rezervarea terenurilor pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, protejarea zonelor de interes istoric, arhitectural și peisagistic, dezvoltarea echipării tehnico-edilitare a teritoriului.

Zonele funcționale corespund modului de folosire a terenului în teritoriul intravilan al localităților. Autorizarea realizării construcțiilor se va face, de regulă, cu respectarea funcționalității zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.G. în următoarele condiții:

- destinația construcțiilor să fie conformă cu funcțiile dominante ale zonelor;
- construcțiile și amenajările cu alte destinații să fie complementare în raport cu funcția dominantă a zonei pentru a nu se crea disfuncționalități sau incompatibilități – asigurându-se totodată măsuri de protecție privind integrarea în zonă.
- interzicerea realizării construcțiilor sau amenajărilor incompatibile cu zonificarea prevăzută prin P.U.G.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

Utilizări permise

În cadrul zonelor funcționale sunt permise acele funcțiuni compatibile care nu crează disfuncționalități sau incompatibilități în zonă.

Utilizări permise cu condiții

Acestea se stabilesc în zonele în care este necesară obținerea avizelor sau acordurilor în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare pentru zone protejate de interes local sau național.

- zone istorice de interes arheologic – de interes local, conform Art.9 – “Zone construite protejate” din Regulamentul General de Urbanism;
- zona de protecție a drumurilor publice – Art.25;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare;
- zona de protecție fără elemente ale cadrului natural (lacuri, cursuri de apă etc.);
- alte zone protejate instituite prin reglementările în vigoare.

Interdicții temporare:

- pentru acele zone sau subzone în care este necesară întocmirea documentațiilor de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă;
- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, inclusiv lucrări de cercetare, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice.

Interdicții permanente

- pentru acele zone impuse de culoare de protecție a rețelelor de alimentare cu energie electrică sau a zonelor ce prezintă riscuri tehnologice grave;
- zone cu riscuri naturale previzibile;
- zone cu grad ridicat de poluare;
- zone protejate pentru care Regulamentul stabilește acest lucru.

Interdicția permanentă poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Se precizează că datorită faptului că zonele studiate nu întrunesc dotările, caracteristicile și amploarea unei zone funcționale, în documentația de față se folosește și noțiunea de subzonă.

Deoarece în viitorul apropiat nu sunt prevăzute investiții de anvergură, în intravilanul propus pentru localitățile comunei, s-a păstrat zonificarea existentă, cu funcțiune dominantă de locuire și funcțiuni compatibile locuirii. Excepție face delimitarea zonei centrale, la nivelul satului reședința de comuna zona propusă a se materializa în perspectiva anilor 2015-2025.

**VI. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE
URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE
FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

6.1 Zona Centrala U.T.R. « C »

6.1.1 Generalitati

Funcțiunea predominantă

În zona centrală a localității, funcționează instituții de utilitate publică și de învățământ. La nivelul acestei zone, subzona de locuințe este dominantă. Actuala zonă centrală nu poate fi conturată corespunzător deoarece nu este prevăzută cu dotările reprezentative necesare.

Construcții existente:

Zona centrală a satului Bălești cuprinde: sediul primăriei locale, parc, biserica baptistă, precum și locuințe.

Deoarece nu există o rezervă de terenuri necesară realizării construcțiilor reprezentative pentru zona centrală pe actualul amplasament al acesteia, se impune identificarea rezervelor de terenuri pentru obiectivele de utilitate publică care să prezinte dotările de interes public necesare de realizat și terenurile vizate pentru aceste obiective.

Funcțiuni complementare

Spații verzi, drumuri, alei și accese parcaje.

6.1.2 Utilizarea terenurilor

Utilizări permise:

- instituții publice;
- comerț cu precădere specializat și prestări de servicii către populație;
- spații de recreere, plantate;
- locuințe P, P+M, P+1, P+2, P+3, (P+2+M);

Utilizări interzise:

- construcții destinate creșterii animalelor mari;
- amenajări de vitrine, reclame, afișaj publicitar, chioșcuri care nu au fost supuse autorizării compartimentului de specialitate al Primăriei;
- unități industriale, agricole sau de servicii, poluante, incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor;

Interdicții temporare: nu este cazul.

6.1.3 *Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor*

Intervențiile principale

Potrivit propunerilor Planului Urbanistic General, principalele categorii de intervenții în zona centrală sunt:

- construirea pe terenuri libere (îndeosebi dotări de interes public);
- modernizarea și întreținerea construcțiilor existente;
- amenajări de spații verzi, căi de comunicație și echipare tehnico-edilitară.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Este o reglementare obligatorie, fiind prezentat și cotate din axul străzii. Stabilirea regimului de aliniere se va face ținând seama de regimul de înălțime existent al clădirilor (majoritar P), regimul de înălțime propus (maxim P+3), profilele transversale ale străzilor, efecte compoziționale și alinierea cu construcțiile existente.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Modul de realizare a construcțiilor va permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al salvării. Se vor respecta normativele privitoare la iluminare naturală, însorire, salubritate etc.

Distanțele minime între clădiri egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, cu respectarea condițiilor de însorire și a Codului Civil.

Pentru "**Zona Centrala**" procentul de ocupare a terenurilor (**P.O.T.**), are valoarea maximă admisă de **40 %**, iar coeficientul de utilizare a terenurilor maxim admis (**C.U.T.**), este **1,60**.

6.2 ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Funcțiunea predominantă: instituții și servicii publice

Nu este reprezentată la nivelul comunei, printr-un UTR special.

Utilizări permise:

- institutii învatamânt;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- institutii de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- servicii;
- comerț.

Utilizări interzise

-construcții destinate animalelor mari la distanța mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;

-amenajări de campinguri și rulote;

-instalare de chioșcuri pe domeniul public;

-unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:

a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;

b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:

- înscrierea în regimul de aliniere existent;

- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);

- obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);

- obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu formă geometrică neregulată.

- Aspectul exterior al construcțiilor: se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate;

- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
- imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejmuiri, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare, existente și propuse. În cazul inexistenței acestor echipamente edilitare se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igiena și de protecție a mediului.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprima cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) maxim admis menționat în piesele desenate și prescripțiile din regulament reprezintă raportul dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

- pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogari ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei ,, în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal .

Regimul de înălțime

- nu trebuie să depășească P+2+M , echivalent și cu P+3.

6.3 ZONE DE LOCUIT, SERVICII ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

6.3.1 Generalități

Funcțiunea dominantă: **locuirea**

Compusă din:

- subzona de locuințe cu regim de înălțime predominant P, maxim P+2+M (locuințe individuale).

În cadrul zonei de locuințe cu regim maxim de înălțime P+2+M, se remarcă următoarele aspecte:

- cea mai mare parte a locuințelor existente, se încadrează în această categorie și se regăsesc în toate U.T.R.-urile de tip LR ;
- locuințele ce urmează a fi construite sunt propuse a se realiza pe terenuri proprietate particulară.

Funcțiuni complementare:

- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;

- servicii;
- comerț.

6.3.2 Utilizarea terenului

Utilizări permise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+2+M niveluri de-a lungul drumurilor naționale
- locuințe individuale cu regim de înălțime P, până la P+1+M niveluri de-a lungul celorlaltor categorii de drumuri de pe teritoriul localităților comunei: pentru satul **Bălești** - **LR1, LR2, LR3, LR4, LR5, LR6**, respectiv U.T.R.-urile: **LR7, LR8, LR9, LR10, LR11, LR12, LR13, LR14, LR15, LR16, LR17, LR18, LR19, LR20, LR21, LR22, LR23, LR24, LR25, LR26, LR27** și **LR28**, de pe teritoriul satelor: **Ceauru, Cornești, Găvănești, Rasova, Stolojani, Tălpășești, Tămășești și Voinigești**.

-Zona de locuit cu funcțiuni și servicii complementare:

- unități teritoriale de referință **LR1, LR2, LR3, LR4, LR5, LR6**, pentru satul: **Bălești**;
 - unități teritoriale de referință **LR7, LR8**, pentru satul: **Ceauru**;
 - unități teritoriale de referință **LR9, LR10, LR11, LR12, LR13, LR14, LR15**, pentru satul: **Cornești**;
 - unități teritoriale de referință **LR16**, pentru satul: **Găvănești**;
 - unități teritoriale de referință **LR17, LR18**, pentru satul: **Rasova**;
 - unități teritoriale de referință **LR19, LR20, LR21**, pentru satul: **Stolojani**;
 - unități teritoriale de referință **LR22, LR23, LR24**, pentru satul: **Tălpășești**;
 - unități teritoriale de referință **LR25, LR26, LR27**, pentru satul: **Tămășești**;
 - unități teritoriale de referință **LR28**, pentru satul: **Voinigești**.
- se admit amenajări necesare funcțiunilor complementare locuirii (spații verzi, drumuri, parcări, etc.);
 - se admite realizarea construcțiilor necesare funcțiunilor complementare zonei de locuit;
 - se recomandă ca unitățile de servicii sau mică producție care se vor realiza să fie nepoluante și să nu genereze un trafic intens în zonă.

Utilizări interzise

- locuințele pe parcelele noi formate care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață minimă și front minim la stradă;
- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mică decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

6.3.3 *Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor*

Caracteristici ale parcelelor:

În general construcțiile de locuințe se vor realiza pe terenuri proprietate particulară. Suprafețele loturilor proprietate particulară variază între 400 și peste 3000 mp, ceea ce permite teoretic parcelări pe care, cu acordul proprietarului, s-ar putea realiza mai multe construcții.

Operațiunea se poate face prin vânzarea excedentului de teren, schimb de teren sau prin compensare, din terenurile aflate în extravilan.

Dacă proprietarii nu sunt de acord, construcțiile realizate pe loturi mai mari de 300 mp se vor supune strict prescripțiilor prezentului regulament în ceea ce privește regimul de aliniere, rezervarea spațiilor pentru domeniul public (drumuri, spații verzi etc).

Pentru terenurile ce urmează a fi concesionate, se vor trasa parcele de aproximativ 1000 mp, dar nu mai mici de 300 mp.

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă o suprafață minimă de 300 mp;
- b) să aibă un front la stradă dimensionat conform prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând terenului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:

- a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
- b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
 - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu forma geometrică neregulată.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cadrul U.T.R.-urilor de tip LR, pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă, se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acestuia egală cu jumătatea înălțimii la cornișe a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două construcții învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în toate cazurile de mai sus, se majorează la:

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii, distanța până la limita acesteia va fi de minim 4 m.

- în cazul în care o locuință se amplasează lângă o unitate existentă cu funcțiunea de producție sau de servicii care la limita de proprietate prezintă calcan, distanța până la limita acesteia va fi de minim 6,00 m.

Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele între clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor precum și accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea, vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișe, a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan, cu alte corpuri de clădiri ale clădirii, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate;
- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
- imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejmuiri, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare existente. În cazul inexistenței acestora se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igienă și de protecție a mediului.

Se admite alimentarea cu apă din puțuri după efectuarea analizelor de potabilitate a apei, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei de apă și a protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile.

Orice construcție nouă, destinată locuirii trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, iar în cazul în care aceasta nu există, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau în grup, conform actelor normative în vigoare.

Sistemul individual de colectare a apelor menajere (vidanjabil) va fi prevăzut cu posibilități de racordare la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectare a acestora. Orice gospodărie individuală și blocurile de locuințe colective trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

În punctele special amenajate vor fi prevăzute recipiente pentru colectarea materialelor recuperabile.

6.3.4 *Posibilități maxime de utilizare a terenurilor*

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maxim admis pentru terenurile din zona de locuit trebuie să exprime suprafață maxim admisă de ocupare cu construcții (clădiri) și anexe ale acestora, la nivelul parcelelor.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea unor valori controlate pentru P.O.T. se asigura o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii acestor suprafețe.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 35 % pentru U.T.R. **LR1, LR2, LR3, LR4, LR5, LR6**, pentru satul **Bălești**, respectiv U.T.R.-urile **LR7, LR8, LR9, LR10, LR11, LR12, LR13, LR14, LR15, LR16, LR17, LR18, LR19, LR20, LR21, LR22, LR23, LR24, LR25, LR26, LR27** și **LR28**, de pe teritoriul satelor: **Ceauru, Cornești, Găvănești, Rasova, Stolojani, Tălpășești, Tămășești și Voinigești.**

- Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționat în piesele desenate și în prescripțiile din regulamentul de urbanism este maxim admisă și reprezintă raportul dintre totalul ariei desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- * 1,15 pentru U.T.R. **LR1, LR2, LR3, LR4, LR5, LR6**, pentru satul **Bălești**, respectiv U.T.R.-urile **LR7, LR8, LR9, LR10, LR11, LR12, LR13, LR14, LR15, LR16, LR17, LR18, LR19,**

LR20, LR21, LR22, LR23, LR24, LR25, LR26, LR27 și LR28, de pe teritoriul satelor: **Ceauru, Cornești, Găvănești, Rasova, Stolojani, Tălpășești, Tămășești și Voinigești.**

* pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Bălești, pe baza unor documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal. În localitățile aparținătoare comunei Bălești, funcția dominantă o reprezintă locuirea, majoritatea gospodăriilor având un nivel (parter). Fondul locuințelor se va dezvolta în următoarele variante:

- prin completări la construcțiile existente pe aceleași amplasamente;
- pe terenuri libere aflate în prezent în intravilan;
- pe terenuri libere apărute în urma extinderii intravilanului existent sau parcelării pe loturi.

Regimul de înălțime

✓ nu trebuie să depășească P+3 (P+2+M) niveluri în zona centrală, P+2 niveluri la celelalte categorii de drumuri.

✓ Se pot admite alte regimuri de înălțime numai prin derogare în zonele adiacente actualelor sau viitoarelor centre de interes public.

6.4 ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI AGRICOLE

- Este reprezentată la nivelul comunei Bălești printr U.T.R.-urile « **A1** », « **A2** », « **A3** », « **A4** », « **A5** », « **A6** », « **A7** », « **I1** », « **I2** », « **I3** », pentru satul: **Bălești**, « **A8** », pentru satul: **Cornești**, « **A9** », pentru satul: **Tălpășești**, « **A10** », « **A11** », pentru satul: **Tămășești**, « **A12** », pentru satul: **Voinigești**.

În comuna Bălești unitățile teritoriale de referință care sunt destinate unităților economice industriale agricole și de depozitare, în prezent dispun de rezerve de teren pe care se pot amplasa astfel de obiective. Deoarece zonele prezintă dotările necesare pentru activități de tip industrial (acces rutier, precum și dotări tehnico-edilitare), unitățile economice industriale, agricole și de depozitare se mențin în această categorie cu precizarea că în cazul diversificării sau reprofilării activității se vor obține toate avizele necesare respectării normelor de protejare a sănătății populației și a mediului. Aceste unități sunt distribuite la nivelul satelor **Bălești, Cornești, Tălpășești, Tămășești și Voinigești**.

Utilizari permise:

- unități industriale;
- unități de depozitare;
- sedii de firmă;
- unități agricole;
- servicii;
- unități agricole;

- construcții aferente echipării edilitare;

Utilizari interzise

- Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 80 % pentru U.T.R.-urile: « A », « A1 », « A2 », « A3 », « A4 », « A5 », « A6 », « A7 », « I1 », « I2 », « I3 », pentru satul: **Bălești**, « A8 », pentru satul: **Cornești**, « A9 », pentru satul: **Tălpășești**, « A10 », « A11 », pentru satul: **Tămășești**, « A12 », pentru satul: **Voinițești**.

Coefficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în plansele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- -3,20 pentru U.T.R. -urile: « A », « A1 », « A2 », « A3 », « A4 », « A5 », « A6 », « A7 », « I1 », « I2 », « I3 », pentru satul: **Bălești**, « A8 », pentru satul: **Cornești**, « A9 », pentru satul: **Tălpășești**, « A10 », « A11 », pentru satul: **Tămășești**, « A12 », pentru satul: **Voinițești**.

-pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogări ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Bălești.

Regimul de înaltime

-nu trebuie sa depaseasca P+3 pentru U.T.R. -urile: « A1 », « A2 », « A3 », « A4 », « A5 », « A6 », « A7 », « I1 », « I2 », « I3 », pentru satul: **Bălești**, « A8 », pentru satul: **Cornești**, « A9 », pentru satul: **Tălpășești**, « A10 », « A11 », pentru satul: **Tămășești**, « A12 », pentru satul: **Voinițești**;

6.5 ZONA MULTIFUNCȚIONALĂ LOCUINȚE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Funcțiunea predominantă: locuințe, instituții și servicii publice

Nu este reprezentată la nivelul localității Bălești de un U.T.R.

Utilizari permise:

- locuințe
- instituții învățământ;
- instituții cultură;
- așezăminte de cult;
- instituții de ocrotire a sănătății;
- instituții publice;
- comerț.
- servicii

Utilizari interzise

- construcții destinate animalelor mari la distanță mai mica decât cele impuse prin normele sanitare și de protecție a mediului;
- amenajări de campinguri și rulote;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Aliniamentul construcțiilor este o linie convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau retrase după cum urmează:
 - a) în cadrul zonelor construite compact – construcțiile vor respecta coerența și caracterul fronturilor stradale;
 - b) retragerea față de aliniament, se execută în următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
 - obținerea unei distanțe de protecție în cazul unor artere de mare circulație (drum național sau județean);
 - obținerea lățimii minime a frontului de stradă în cazul parcelelor cu forma geometrică neregulată.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se va respecta caracterul arhitectural al zonei și se va armoniza cu aspectul clădirilor învecinate;

- toate fațadele se vor trata cu aceeași grijă pentru calitatea spațiului urban.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale și a materialelor nespecifice zonei;
- imitarea de metale prețioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuiesc tencuite sau acoperite permanent, precum și utilizarea de materiale provizorii.

Alte aspecte:

Celelalte aspecte legate de: parcaje, împrejurimi, spații plantate sunt precizate prin regulile generale și condițiile generale.

Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice, tehnico-edilitare, existente. În cazul inexistenței acestora se vor lua măsuri pentru respectarea normelor de igiena și de protecție a mediului.

Se admite alimentarea cu apă din puțuri după efectuarea analizelor de potabilitate a apei, condiționată de asigurarea igienei generale a sursei de apă și a protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

40 % pentru U.T.R.-ul « **MLIs** », **nu este cazul.**

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

-1,60 pentru U.T.R.-ul « **MLIs** », **nu este cazul.**

-pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogari ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Bălești.

Regimul de înaltime

- nu trebuie să depășească P+3

6.6 ZONA MULTIFUNCȚIONALĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, AGRICOLE, BIROURI, COMERȚ, SERVICII

Nu este reprezentată la nivelul localităților comunei **Bălești** de U.T.R-uri de tip: « **MIDS** ».

În prezent sunt terenuri libere neconstruite, care dispun de rezerve de teren pe care se pot amplasa obiective industriale, depozite, birouri, comerț en-gros, servicii. Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Utilizări permise:

- unități industriale
- unități de depozitare
- sedii de firmă - birouri
- unități agricole;
- servicii
- unități agricole
- construcții aferente echipării edilitare
- unități comerciale tip en-gros, show-room

Utilizari interzise

Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.:

- 80 % pentru U.T.R.-uri, de tip: « **MIDS** » **nu este cazul.**

Coeficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

- 3,20 pentru U.T.R.-uri, de tip: « **MIDS** » **nu este cazul.**

-pentru cazurile neprevazute și bine justificate se pot admite derogari ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Bălești.

Regimul de înălțime

-nu trebuie să depășească P+3 pentru U.T.R.-uri de tip: « MIDS » **nu este cazul.**

6.7 ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE PENTRU ODIHNĂ, SPORT, AGREMENT ȘI DOTĂRI COMPATIBILE

Este reprezentată la nivelul localității Ceauru de un U.T.R.-ul « S ».

Utilizări permise:

- parcuri
- perdele de protecție
- plantații de aliniament
- terenuri de sport, stadioane
- săli de sport
- bazine de înot
- spații alimentație publică
- spații de cazare
- cluburi nautice
- amenajări de campinguri și rulote
- case de vacanță

Utilizari interzise

- construcții destinate animalelor;
- instalare de chioșcuri pe domeniul public;
- unități productive, poluante care generează prejudicii (zgomot, fum etc.) sau care sunt incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.
- Sunt strict interzise activitățile generatoare de surse de poluare a solului, apei sau aerului, precum și cele generatoare de poluare fonică.

Procentul de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Procentul de ocupare maximă a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă de a fi ocupată la sol cu construcții (clădiri), anexe ale acestora, suprafața căilor de acces și staționare.
- În mod practic P.O.T. exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

Prin utilizarea P.O.T. se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, în sensul creșterii suprafețelor acestora.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru P.O.T.intre:

- 1,8 si 10% pentru U.T.R. - ul « S ».

Coefficientul de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Valoarea coeficientului de utilizare a terenurilor (C.U.T.) menționate în planșele desenate și prescriptive din regulament sunt maxime și ele reprezintă raportul dintre totalul ariei construibile, desfășurate și suprafața terenului pe care se află construcția.

Se recomandă următoarele valori maxime pentru C.U.T.:

-0,20 pentru U.T.R. - ul « S ».

-pentru cazurile neprevăzute și bine justificate se pot admite derogari ale C.U.T.-ului cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei Bălești.

Regimul de înaltime

nu trebuie să depășească P+1 pentru U.T.R. - uri « S ».

6.8 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ « CR »

Este reprezentată la nivelul tuturor localităților de U.T.R.-urile: **CR1**, pentru satul: **Bălești**, **CR2**, pentru satul: **Ceauru**, **CR3**, pentru satul: **Cornești**, **CR4**, pentru satul: **Găvănești**, **CR5**, pentru satul: **Rasova**, **CR6**, pentru satul: **Stolojani**, **CR7**, pentru satul: **Tălpășești**, **CR8**, pentru satul: **Tămășești**, **CR9**, pentru satul: **Voinigești**.

6.9 SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA – « CF »

Nu este reprezentata la nivelul localitatilor comunei Bălești de U.T.R. - uri de tip: **CF**.

6.10 SUBZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - « TE »

Pe teritoriul comunei Bălești această subzonă este reprezentată de UTR-urile: **TE1**, **TE2**, **TE3**, pentru satul: **Bălești**, **TE4**, pentru satul: **Ceauru**, **TE5**, **TE6**, pentru satul: **Cornești**, **TE7**, pentru satul: **Tălpășești**, **TE8**, pentru satul: **Tămășești** și **TE9**, pentru satul: **Voinigești**.

Limita de protecție sanitară stabilită este de 100,00 m de la limita incintei stației de epurare până la cea mai apropiată construcție cu destinația de locuință si 15,00 m de la limita incintei putului forat, terenului pe care este amplasat rezervorul de inmagazinare apa sau a terenului unde este amplasata gospodaria de apa cu statia de tratare.

6.11 SUBZONA PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - « GC »

Este reprezentată pe teritoriul comunei Bălești, în intravilanul celor nouă sate de terenurile ocupate de șapte cimitire prin UTR-urile: **GC1**, **GC2**, **GC3**, **GC4**, **GC5**, **GC6**, **GC7**.

Limita de protecție sanitară stabilită este de 50 m de la limita incintelor cimitirelor.

6.12 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - « TDS-MApN »

Nu este reprezentată la nivelul comunei Bălești de un UTR.

Ministerul Aparării Naționale nu are în administrare pe teritoriul administrativ al comunei Bălești terenuri pe care să fie amplasate obiective, în aceste zone construirea poate fi făcută doar cu avizul Statului Major General.

Limita de protecție este de 200 m în jurul terenurilor aferente zonei cu destinație specială aparținând MAPN unde construirea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul administrativ al comunei poate fi făcută doar cu avizul Statului Major General.

VII. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

7.1. Terenuri agricole din extravilan

- autorizarea executării construcțiilor și amenajării de terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege;

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

Definiție:

În extravilanul localităților pot fi identificate următoarele categorii de terenuri: terenuri agricole, terenuri forestiere, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri ocupate de căi de comunicație, terenuri neproductive și terenuri cu destinație specială. Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețele arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, pășunile, fânețele, solarile, răsadnițele și altele asemenea - cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Precizări

Necesitatea extinderii localităților poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales când sunt de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții - Legea fondului funciar 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor. Corelat cu prevederile acestora, legea numărul 50/1991 republicată, limitează posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan.

În conformitate cu cele două legi, pe terenurile agricole, din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații pentru depozitare a recoltelor și utilajelor agricole) fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent. În aceste condiții, aplicarea acestor precizări conduce la luarea următoarelor decizii privind construibilitatea terenurilor din extravilan.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local admise în condițiile legii numărul 18/1991, republicată pe baza unor documentații specifice aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de legea numărul 50/1991 republicată.

Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – legea numărul 18/1991.

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform legii numărul 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii numărul 137/1995 (art.8 și anexa II).

Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări și îmbunătățiri funciare sau plante cu vii și livezi (legea nr. 18/1991).

Aplicare

Autorități competente în autorizarea executării construcțiilor și emiterea avizelor:

- autorizația de construire se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin legea numărul 215/2001 republicată și legea numărul 50/1991 republicată de primarii comunelor, pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan.

- avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate conform legii;

**VIII. REGIMUL TEHNIC AL CONSTRUCȚIILOR SUPUSE
AUTORIZĂRII ÎN ZONELE PROTEJATE ȘI ÎN ZONELE DE
PROTECȚIE A MONUMENTELOR, ÎN SCOPUL PROTEJĂRII
PATRIMONIULUI ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC AL
COMUNEI BĂLEȘTI**

8.1 CARACTERUL ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

Prezenta documentație de urbanism - denumită: "Regimul tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al localităților comunei Bălești", se referă la zona de protecție a monumentelor istorice aflate pe teritoriul comunei Bălești.

Pe teritoriul administrativ al comunei Bălești există 3 obiective înscrise în lista monumentelor istorice publicată în Anexa la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2361 / 12.07.2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 670 și 670 bis din 01.10.2010 dintre care un obiectiv aflat și în lista Repertoriului Arheologic Național:

– Biserica de lemn "**Sf. Arhangheli**" – identificare în lista **LMI GJ-II-m-B-09273** – datare anul **1672**, cult ortodox (**cod LMI 1991: 20B0120**) – situată în satul Ceauru (Cătun Arhoți), monument aflat și în lista Repertoriului Arheologic Național (**Cod RAN: 77938.01**).

– Biserica de lemn "**Sf. Dumitru**", "**Adormirea Maicii Domnului**" – identificare în lista **LMI GJ-II-m-B-09285** – datare sec. XVIII refăcută în anul **1846** – situată în satul Cornești cult ortodox (**cod LMI 1991: 20B0137**);

– Biserica de lemn "**Sf. Voievozi**", "**Adormirea Maicii Domnului**" – identificare în lista **LMI GJ-II-m-B-09388** – datare **1818** (**cod LMI 1991: B0248**) – situată în satul Stolojani (Cătun Floricani).

– Biserica de lemn "**Adormirea Maicii Domnului**"; cult ortodox – identificare în lista **LMI GJ-II-m-B-09360** – datare anul **1834** (**cod LMI anul 1991: B0224**) – situată în satul Rasova, în prezent biserica nu mai există ea a fost demolată în anul 1967. În documentele vremii este descrisă situația dezastruoasă a Bisericii de lemn din Rasova și faptul că **patrimoniul mobil al acestui locaș**, format în mare parte din icoane, a fost mutat la Protoieria din Târgu Jiu.

„A dispărut din Rasova lăcașul de lemn, părăsit și neîngrijit, din 1895, când a fost dezafectat (An. MO, 1941, p.397). Având o structură solidă, a rezistat îndelung. Întâi i s-a distrus acoperișul, au căzut bolțile, la sfârșitul deceniului șapte ajungând ruină, stare în care a fost și

cercetat (I.Popescu-Cilieni, Biserici de lemn din raionul Tg-Jiu, p.640; pr.D.Bălașa, Biserica din cătunul Carpatin, parohia Rasova, în MO XX, 9-10, 1969, p.730-735).

I s-a remarcat temeiul, asemeni celor de la casele bătrâne, consolele ca niște aripi, cornișa cu decor în zimți, împetitura în frânghie de la cadrul intrării. Fusese ridicată în 1833-1834 (sau doar refăcută atunci), printre ctitori aflându-se și Diaconul Zamfir Zugravul din Bălești, ostenitor și la înfrumusețarea cu pictură, desigur fără de plată.”

- Neidentificată, probabil autodemolată cf. Ioana Cristache-Panait, Arhitectura de lemn din județul Gorj București 2000, p.68.

Propunerile Planului Urbanistic General au identificat zonele de protecție pentru obiectivele cu valoare de patrimoniu. Intervențiile la monumentele istorice sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422 / 2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice. În zona de protecție a monumentelor istorice (limita de protecție este stabilită în coordonate Stereo 70 conform planșelor anexate) **pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultura și Patrimoniu Național Gorj.**

"In prezenta documentație pe teritoriul administrativ al comunei Bălești, Zonele de protecție au fost delimitate prin raportare la limitele de proprietate si sunt trasate în coordonate Stereo 70 conform planșelor anexate"

Aceste zone necesită a fi protejate atât prin lucrări de restaurare reparații sau întreținere (bisericiile-monumente istorice), cât și prin crearea unui cadru corespunzător.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, sau după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

În cazul în care vor apărea situații neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate a terenului în zona de siguranță a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie puse în pericol zonele de protecție ale monumentelor. În situații extreme se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentelor istorice, pe baza unor documentații întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind

acest gen de lucrări.

Monumentele istorice aflate pe teritoriul comunei Bălești au un statut reprezentativ cu valoare culturală semnificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât la elaborarea documentațiilor, cât și la acordarea avizelor și aprobărilor pentru intervențiile de construire și amenajare din perimetrele zonelor de protecție identificate.

Zonele de protecție identificate la nivelul localitatilor comunei Bălești cuprind clădiri, spații amenajate care impun un grad mare de protecție, categorie în care sunt incluse și imobilele clasate în grupa B, în conformitate cu Lista Monumentelor Istorice.

- clădiri care impun un grad mediu de protecție;
- clădiri care nu impun un grad de protecție.

Gradele de protecție precizate corespund următoarelor posibilități diferențiate de intervenție stabilite pentru conservarea, protecția și punerea în valoare a patrimoniului cultural al localităților comunei Bălești și impun următoarele posibilități de intervenție:

- conservarea obligatorie a clădirilor, a spațiilor amenajate care dețin un grad mare de protecție;
- posibilă intervenție de modificare a clădirilor cu un grad mediu de protecție;
- posibila desființare a clădirilor care nu impun un grad de protecție

În conformitate cu statutul zonelor construite protejate, cu Legea nr. 422/2001 (privind protejarea monumentelor istorice) și cu Lista Monumentelor Istorice, precum și pe baza concluziilor din studiile preliminare - avizate și aprobate - referitor la gradul de protecție impus clădirilor, spațiilor amenajate din zonele de protecție menționate se

stabilesc următoarele categorii de intervenție în funcție gradul de protecție corespunzător:

- pentru gradul de protecție mare al clădirilor, al spațiilor amenajate sunt obligatorii intervențiile de conservare - restaurare sau de restaurare și îmbunătățire a stării de conservare;
- pentru gradul de protecție mediu al clădirilor sunt posibile intervențiile de asanare - dezvoltare a imobilelor, de conservare - restaurare a fațadelor, precum și de restructurare a fondului construit cu integrarea în valorile culturale ale imobilelor învecinate;
- pentru clădirile care nu impun un grad de protecție deosebit sunt posibile intervențiile de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturale prin integrarea în caracterul zonei.

Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci.

Intervențiile de asanare - dezvoltare presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei.

Zonele de protecție identificate se situează în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Aceste zona includ monumentele cu valoare istorică și arhitecturală din comuna Bălești, obiective ce sunt înscrise în lista monumentelor. Zonele includ clădirile rezidențiale.

Valoarea deosebită datorată pe de o parte coerenței țesutului rural și configurației spațiilor și volumelor singulare, impune necesitatea unei protecții speciale, deoarece întreaga zona are un potențial de atractivitate pentru:

- turismul rural - ca sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local;
- investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existență unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestor zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiilor (prin reabilitare, reconstrucție integrală sau parțială a unor insule și prin conversie funcțional) este cu totul deosebit.

Orice intervenție în zonele de protecție necesită avize de specialitate conform legii.

Pentru aceste zone în vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate monumente istorice și de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau cu valoare ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi cladiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare. Toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu cladirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în zona de protecție stabilită, pentru monumentele situate în intravilanul localităților, cat si pentru monumentele situate în extravilan. De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție în vederea autorizării.

8.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Utilizari admise

- pentru orice schimbare de destinație din zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile legii;
- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale cladirilor și în special, acele utilizări care pastreză până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes local, administrative, culturale, de învățământ, comerț, servicii profesionale și personale și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

- se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.
- în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în zonele de protecție a monumentelor istorice se vor menține echipamentele publice existente, inclusiv cele aferente zonei rezidențiale deoarece concentrarea lor în această arie suplinește deficitul din zonele adiacente;
- se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes local și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual cu o nota de specializare a străzilor, mai ales pietonale, fie predominantă fie a unui comerț de obiecte de artă, bijutieri și conșinații, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.);
- se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul zonelor și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice.
- se admite utilizarea corpurilor de clădiri pentru funcțiuni culturale ca muzee legate de istoria locală și a artizanatului rural cu puncte de vânzare și cafenele, ceainării etc.;

Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică;
- se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;
- este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;
- funcțiunile dispuse la parterul clădirilor vor fi accesibile publicului atât din stradă cât și din curțile interioare;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor menajere;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane;
- 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 meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

8.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente;
- se considera construibile parcelele având minim 150 m și un front la strada de minim 8,00 m în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,00 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- se vor pune în valoare conturul incintei
- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350 metri patrati cu un front minim la stradă de 15,00 metri în cazul fronturilor continue și 18,00 metri în cazul fronturilor discontinue;

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

Zonele de protecție au fost delimitate prin raportare la limitele de proprietate și sunt trasate în coordonate Stereo 70 conform planșelor anexate

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă: de dispunere pe aliniamentul împrejuririi sau de retragere față de acesta la o distanță de cel puțin 3,00 metri;

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice sau îngrădirea accesului la acestea.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamentele prospectului, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regula numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este adiacenta unei parcele pe care este situat un monument istoric sau o biserică; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,50 metri;

- în cazul bisericii Sf. Dumitru, Adormirea Maicii Domului se introduce în limita de protecție și frontul stradal de vis-a-vis, cu pastrarea aliniamentului împrejuririi iar construcțiile se vor păstra pe un aliniament retras la 3,00 m față de retragerea existentă;

- în cazul bisericii Sf. Arhangheli se introduce în limita de protecție și frontul stradal de vis-a-vis, cu pastrarea aliniamentului împrejuririi cu interdicție de construire pentru construcții definitive pe o distanță de 15 m de la împrejurire;

- în cazul bisericii din Stolojani cu hramul Sf. Ioan Gura de Aur construită în anul 1827 conform Pisaniei, ce nu figurează în LMI fiind o construcție din lemn cu valoare semnificativă din punct de vedere arhitectural se propune constituirea unei zone de protecție delimitate prin raportare la limitele de proprietate trasată în coordonate Stereo 70, se introduce de asemenea în limita de protecție și frontul stradal de vis-a-vis, cu pastrarea aliniamentului împrejuririi iar construcțiile se vor păstra pe un aliniament retras la 3,00 m față de retragerea împrejuririi;

Aspectul exterior al clădirilor:

- **orice intervenție asupra fatadelor sau extinderi la clădirile existente necesită un studiu de specialitate avizat conform legii;**

- **orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii;**

- **volumetria clădirilor propuse va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate;**

- **se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;**

- **se interzice realizarea calcanelor vizibile**

- **în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;**

Fatadele clădirilor se vor finisa cu materiale de buna calitate după cum urmează:

- tencuieli plastice sau orice alt tip de tencuieli pentru exterior, inclusiv tencuieli tradiționale de tipul var/var-ciment, placaje din lemn pentru parterele comerciale, placaje din piatra naturală,

Nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice. Nu se admit culori stridente, saturate

- invelitori si accesorii din tabla plana sau ondulata, din tigla, olane sau alte sisteme de invelitori ceramice; *Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Nu se admit, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală. Nu se admit decorații la jgheaburi și burlane, ornamente de coamă din materiale plastice sau similar.*
- tamplarie din lemn, lemn stratificat, p.v.c. imitație lemn, aluminiu imitație lemn.
- Pentru cladirile noi, inserate in fondul construit existent in zonele reglementate prin prezentul regulament se interzice folosirea de materiale precare la finisarea fatadelor, in aceasta categorie inscriindu-se urmatoarele: tabla ondulata sau plana folosita pe suprafetele verticale ale fatadelor, panourile tristrat cu fata vizibila din tabla sau plastic, placajele ceramice tip gresie sau faianta, placajele din plastic sau materiale similare;
- Sunt interzise a se folosi invelitori din carton bituminos sau materiale similare, invelitori din panouri termoizolante tristrat, invelitori din azbociment sau materiale similare;
- Împrejmirile și porțile vor fi concepute și executate utilizând geometrie, cromatică și materiale conforme tradiției locale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale - piatră, lut, lemn, nuiele, înălțime redusă a gardului - max. 1,50 m la stradă, streșinire acolo unde este cazul.

drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare, zidurile de sprijin vor fi realizate din materiale locale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton.

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de 3,00 m.;

- se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă: de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 3,00 metri;

- volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la monumentele istorice sau îngrădirea accesului la acestea.

- se menține neschimbată situația existentă în care toate clădirile se situează pe aliniament;
- construcțiile se vor amplasa pe aliniament; dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; fac excepție de la această regula numai situațiile de racordare a înălțimilor clădirilor de pe străzile principale cu cele de pe străzile laterale;

Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se menține actualul regim de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15,00 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată 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 latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,00 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limită care separă orice altă funcțiune de o parcela rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 4,50 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10,00 metri;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta 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 a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.00 metri;

- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se mențin caracteristicile țesutului rural existent; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii;
- pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - (1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30,00 mp și o lățime minimă de 4,00 metri;
 - (2) - curțile vor avea o suprafață de minim 22 % pentru construcțiile cu P + 2, 3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp și cu o lățime de minim 6,00 metri;
 - (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,00 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri: în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea decii a arhitecturii

acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lasa vizibil aspectul curții interioare;

Staționarea autovehiculelor

- nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

- staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 100 metri.

Înălțimea maximă admisibilă clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice

- ***înălțimea maximă admisibilă P+1 sau P+2***

- ***in cazul bisericii Sf. Dumitru, Adormirea Maicii Domului se introduce in limita de protectie si frontul stradal de vis-a-vis, cu pastrarea aliniamentului imprejuririi iar constructiile vor avea înălțimea maximă admisibilă P+1 sau P+2;***

- ***in cazul bisericii Sf. Arhangheli se introduce in limita de protectie si frontul stradal de vis-a-vis, cu pastrarea aliniamentului imprejuririi cu interdicție de construire pentru constructii definitive pe o distanta de 15 m de la imprejurire;***

- ***in cazul bisericii din Stolojani cu hramul Sf. Ioan Gura de Aur construita in anul 1827 conform Pisaniei, ce nu figureaza in LMI fiind o constructie din lemn cu valoare semnificativa din punct de vedere arhitectural se propune constituirea unei zone de protectie delimitate prin raportare la limitele de proprietate trasata in coordonate Stereo 70, se introduce de asemenea in limita de protectie si frontul stradal de vis-a-vis, cu pastrarea aliniamentului imprejuririi iar constructiile se vor pastra pe un aliniament retras la 3,00 m fata de retragerea imprejuririi. Constructiile vor avea înălțimea maximă admisibilă P+1 sau P+2;***

- se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, pentru înălțimea maximă luându-se:

- pentru zona centrală - înălțimea maximă admisibilă P+3 (P+2+M)

- pentru zonele adiacente drumurilor naționale și județene - înălțimea maximă admisibilă P+3 (P+2+M)

- pentru celelate zone - înălțimea maximă admisibilă P+1 sau P+2

- în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu doua niveluri se va

realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente, în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței delimitate prin raportare la limitele de proprietate si trasate in coordonate Stereo 70 conform planselor anexate;

- în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornişelor.

- relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu urmatoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc);

- (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,50 -3,00 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc);
- (3) față de planul fațadei situat pe aliniament se admit în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;
- soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
 - la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;
 - balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,00 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,00 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,00 metri peste cota trotuarului;
 - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canate care nu asigură o suficientă intimitate și luminare a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea în spre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
 - în cazul convesiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
 - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu doua sau mai multe niveluri;
 - firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
 - se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigureaza astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 - 6,00 metri;
 - acoperișurile vor fi realizate din materiale specifice zonei si cadrului arhitectural existent
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de material sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
 - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
 - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
 - arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
 - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
 - orice intervenție asupra fațadelor existente precum și noile inserții necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
 - intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții.

Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele 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

dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

Spații libere și spații plantate

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

Împrejmuiri

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și minim 1,60 m din materiale specifice zonei
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate din materiale specifice zonei
- se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

IX. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**9.1. Generalități****9.1.1 Definirea Unităților Teritoriale de Referință**

Împărțirea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință s-a făcut în Schemele Unitatilor Teritoriale de Referință pentru fiecare localitate componentă a comunei Bălești.

U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

U.T.R.-urile s-au delimitat în general prin limite fizice existente în teren (drumuri naționale, limita de proprietate sau ape) și au cuprins o întreagă zonă funcțională sau mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau zone funcționale diferite. Pentru intravilanul comunei Bălești au fost delimitate un număr de 76 U.T.R.-uri repartizate conform documentației anexate pe fiecare localitate componentă. Acestea se pot identifica în partea grafică anexată care cuprinde schema împărțirii fiecărei localități în U.T.R.-uri, precum și fiecare unitate teritorială de referință în parte.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și al autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage, în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

9.1.2 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, constituind actul de autoritate al Administrației Publice Locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor, obținute și prevăzute de lege, după aprobare, în regulament fiind specificat numărul și data aprobării.

Dacă prin prevederile unei documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii Plan Urbanistic General sau a Regulamentului Local de Urbanism, este necesară modificarea acestora conform legii.

Aprobarea de modificare a Planului Urbanistic General sau a Regulamentului Local de Urbanism aferent se face numai în spiritul Regulamentului General de Urbanism și cu respectarea procedurii inițiale.

Întocmit,

Arh. Carmen-Gabriela Borontea