MEMORIU GENERAL

DATĂ ELABORARE:	2026
BENEFICIAR:	Comuna Ştefan cel Mare, Judeţul Olt
PROIECT NR.:	DU62

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	**SC URBAN OPEN GIS SRL**
- şef de proiect-	Urb. Georgiana PÎRVU
Proiectat.Desenat	Urb. Bianca VOCHINĂ
	Urb. Vlad DOBRESCU
STUDIU ISTORIC	**S.C. URBAN KEY S.R.L**
	Expert atestat MCC Arh. Doina Mihaela BUBULETE
	Urb. Erika BERECZKI
	Urb. Maria IVAŞCU
STUDIU ARHEOLOGIC	**Arheolog expert Dorel BONDOC**
STUDIU PRIVIND CONDIŢIILE GEOTEHNICE ŞI HIDROGEOLOGICE	S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L. Inginer Mihai- Alexandru SAMOILĂ

CUPRINS

CUPRINS 2
1 INTRODUCERE 7
1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI 7
1.2 OBIECTIVUL LUCRARII 7
1.3 SURSE DOCUMENTARE 9
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 15
2.1 STUDIU ISTORIC 15
2.1.1 Evoluţie 15
2.1.2 Istoricul regiunii şi a zonei de studiu - aşezarea Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă 15
2.1.3 Atestare documentara 16
2.1.4 Evenimente istorice în teritoriul administrativ al comunei 19
2.1.5 Evoluţia administrativă a comunei Ştefan cel Mare – satele Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă 20
2.1.6 Prezenţe arheologice în teritoriul administrativ 22
2.1.7 Evoluţia teritoriului administrativ şi intravilan 22
2.1.8 Evoluţia tramei stradale şi a parcelarului 23
2.1.9 Evoluţia fondului construit: tipologia şi caracteristicile acestuia; amenajări 25
2.1.10 Patrimoniu construit 30
2.2 STUDIU ARHEOLOGIC 30
2.2.1 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 1 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt 30
2.2.2 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 2 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt 32
2.2.3 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 3 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt 34
2.2.4 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 4 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt 37
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 38
2.4 RELAŢII ÎN TERITORIU 45

2.4.1 Încadrare în PATN 45
2.4.2 Regiunea de Dezvoltare Sud-Vest Oltenia 46
2.4.3 Încadrare în PATJ 49
2.4.4 Căi de comunicaţie 50
2.5 POTENŢIAL ECONOMIC – CAPITAL ANTROPIC 51
2.5.1 Privire generala asupra situaţiei economice a judeţului Olt 51
2.5.2 Privire generala asupra şituaţiei economice în comuna Ştefan cel Mare 52
2.5.3 Mediul de afaceri 54
2.5.4 Forţa de muncă. Veniturile populaţiei 55
2.5.5 Agricultura 55
2.5.6 Turismul 56
2.6 POPULAŢIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE şi SOCIALE 57
2.6.1 Evoluţia populaţiei 58
2.6.2 Densitatea populaţiei 59
2.6.3 Structura populaţiei pe sexe 61
2.6.4 Structura populaţiei pe vârste 61
2.6.5 Structura populaţiei după etnie 62
2.6.6 Structura populaţiei după limba maternă 63
2.7 CIRCULAŢIA 63
2.7.1 Circulaţia rutieră 64
2.7.2 Analiza critică a circulaţiei 66
2.8 INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. INTRAVILAN. BILANT TERITORIAL 66
2.9 ZONE CU RISCURI NATURALE 68
2.9.1 Riscul seismic 68
2.9.2 Riscul de instabilitate 69
2.9.3 Risc geotehnic 70
2.9.4 Risc de eroziune 70
2.10 ECHIPARE EDILITARĂ 71
2.10.1 Alimentare cu apă 71
2.10.2 Canalizare 71

2.10.3 Alimentare cu gaze naturale 71
2.10.4 Alimentare cu energie electrică 71
2.10.5 Salubrizarea 72
2.10.6 Telecomunicaţii 72
2.11 PROBLEME DE MEDIU 72
2.11.1 Aerul 72
2.11.2 Apa 73
2.11.3 Solul 73
2.11.4 Zgomotul 73
2.11.5 Flora si fauna 74
2.11.6 Salubrizarea 75
3 CONCLUZII ALE ANALIZEI SITUAŢIEI EXISTENTE 77
3.1 DISFUNCŢIONALITĂŢI 77
3.1.1 Aspecte economice 77
3.1.2 Aspecte sociale 77
3.1.3 Circulaţia 77
3.1.4 Echiparea edilitară 78
3.1.5 Mediu 78
3.2 NECESITĂŢI ŞI OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI 80
3.2.1 Măsuri ale autoritatilor publice 80
3.2.2 Comentarii. Punct de vedere al proiectantului 81
4 STRATEGIE DE DEZVOLTARE SPAŢIALĂ A COMUNEI ŞTEFAN CEL MARE 82
4.1 CONTEXT SUPRATERITORIAL 82
4.1.1 Planul de Amenajare al Teritoriului Naţional 82
4.1.2 Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia 82
4.1.3 Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean 83
4.1.4 Strategia de dezvoltare a Judeţului Olt 2021-2027 83
4.1.5 Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027 – Comuna Ştefan cel Mare, Judeţul Olt 84
4.2 VIZIUNE 91
4.3 OBIECTIVE STRATEGICE ŞI OBIECTIVE SPECIFICE 91

4.3.1 Programe şi proiecte 92
5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 95
5.1 STUDII DE FUNDAMENTARE 95
5.1.1 Studiu istoric 95
5.1.2 Studiu arheologic 107
5.1.3 Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară 108
5.1.4 Studiu de fundamentare privind evoluţia socio-demografică 111
5.1.5 Studiu de fundamentare privind protectia mediului 112
5.1.6 Studiu de fundamentare privind evoluţia activităţilor economice 112
5.1.7 Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice 112
5.1.8 Studiu de fundamentare privind proprietatea asupra terenurilor şi obiective de utilitate publică, intravilan 113
5.2 EVOLUŢIE POSIBILĂ. PRIORITĂŢI. 114
5.3 OPTIMIZAREA RELAŢIILOR ÎN TERITORIU 114
5.4 DEZVOLTAREA ACTIVITĂŢILOR 114
5.5 EVOLUŢIA POPULAŢIEI 115
5.6 ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI. ELEMENTE DE MOBILITATE. 115
5.7 INTRAVILAN PROPUS. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ. BILANŢ TERITORIAL . 116
5.7.1 Bilanturi Teritoriale. Zonificare Functionala. 117
5.7.2 Spaţii verzi. Propunere. 120
5.8 MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE 121
5.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 122
5.9.1 Alimentarea cu apă 122
5.9.2 Sistemul de canalizare ape pluviale 123
5.9.3 Alimentarea cu energie electrică 124
5.9.4 Introducerea alimentarii cu gaze naturale 125
5.9.5 Salubrizarea 126
5.10 PROTECŢIA MEDIULUI 128
5.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 129
6 PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTARE ŞI PROGRAMUL DE INVESTIŢII PUBLICE PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM 131

6.1 PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA P.U.G 131
6.2 PROGRAMUL DE INVESTIŢII PUBLICE..... 137
7 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE 145

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC GENERAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ŞTEFAN CEL MARE, JUDEŢUL OLT
Beneficiar:	COMUNA ŞTEFAN CEL MARE, JUD. OLT
Data elaborării	2026

1.2 OBIECTIVUL LUCRARII

Obiectul prezentei lucrări îl constituie stabilirea priorităţilor de intervenţie, reglementărilor şi servituţiilor urbanistice ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor şi construcţiilor din comuna Ştefan cel Mare, judeţul Olt.

În concordanţă cu politica de dezvoltare a administraţiei publice locale este necesară abordarea în cadrul **Planului Urbanistic General** a următoarelor categorii de provocări:

- analiza situaţiei existente, evidenţierea disfuncţionalităţilor şi determinarea priorităţilor de intervenţie în teritoriu;
- zonificarea funcţională a terenurilor şi indicarea posibilităţilor de intervenţie prin reglementări corespunzătoare;
- stabilirea de noi zone de dezvoltare pentru toate categoriile funcţionale.

Memoriul de faţă a fost întocmit pornind de la analiza multicriteriala a situaţiei existente, prin studierea la nivelul comunei a: dinamicii socio-demografice, evoluţiei activităţilor economice, infrastructurii tehnico-edilitare, protecţiei mediului, condiţiilor geotehnice şi hidrogeologice, regimului juridic al proprietăţilor şi patrimoniului construit.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 233/2016, precum şi Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al **Planului Urbanistic General**, indicativ GP038/99, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării

teritoriului nr. 13N/1999, ***Planului Urbanistic General reprezintă principalul instrument de planificare strategică şi operaţională, având astfel caracter director, strategic şi de reglementare specifică.*** Acesta reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind bază legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare la nivelul unei localităţi. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligaţia să işi întocmească şi să işi aprobe **Planul Urbanistic General**, care se actualizează periodic la maxim 10 ani.

Părţile scrise şi desenate componente ale documentaţiei PUG oferă suportul tehnic în materie de planificare a investiţiilor la nivelul unităţilor administrativ-teritoriale.

Administraţiile locale utilizează PUG-ul pe de-o parte drept instrument de lucru pentru buna desfăşurare a activităţii de autorizare şi a executării lucrărilor de construcţii, pe de altă parte în vederea atingerii viziunii strategice pentru o perioadă de 10 ani. În baza acestei documentaţii de urbanism prind contur politicile, programele şi proiectele locale. Concomitent cu întocmirea şi avizarea PUG se pot trasa direcţiile viitoarelor politici locale. Este de dorit deci ca această documentaţie să fie riguros şi bine fundamentat întocmită, precum şi să urmeze un proces transparent de consultare şi implicare a tuturor actorilor urbani implicaţi în elaborarea sa.

PUG conţine:

- diagnosticul prospectiv, realizat pe baza analizei evoluţiei istorice;
- previziuni economice şi demografice, precizând nevoile identificate în materie de dezvoltare economică, socială şi culturală, de amenajare a spaţiului, de mediu;
- locuire, transport, spaţii şi echipamente publice şi servicii;
- strategia de dezvoltare spaţială a localităţii;
- regulamentul local de urbanism aferent acestuia;
- planul de acţiune pentru implementare şi programul de investiţii publice.

Astfel **scopul** P.U.G. este:

- să stabilească direcţiile, priorităţile şi reglementările de amenajare a teritoriului şi dezvoltare urbanistică a localităţilor;
- să asigure utilizarea raţională şi echilibrată a terenurilor necesare funcţiunilor urbanistice;

- să marcheze şi să precizeze zonele cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundaţii, neomogenităţi geologice, reducerea vulnerabilităţii fondului construit existent);
- să se evidenţieze fondul construit valoros şi să se precizeze modul de valorificare a acestuia în folosul comunei;
- să se asigure creşterea calităţii vieţii, cu precădere în domeniile locuirii şi serviciilor;
- să se asigure fundamentarea realizării unor investiţii de utilitate publică;
- să se asigure suportul reglementar pentru eliberarea certificatelor de urbanism şi autorizaţiilor de construire;
- să se asigure corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spaţiilor;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Cadrul legal

Prezentul **Plan Urbanistic General** a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte normative:

În domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional:
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a IV-a Reţeaua de localităţi;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea a V-a Zone de risc natural;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea Reţele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea Apă;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Secţiunea zone cu resurse turistice;

- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Viceprim-Ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale şi administraţiei nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism aprobate prin;
- Ordinul Ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 13N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborareşi conţinutul-cadru al **Planului Urbanistic General**, indicativ GP038/99, aprobat prin:
- Ordinul Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborareaşi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Ordinul Nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000;
- Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare şi conţinutul cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriuluişi de urbanism ;

În domenii conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea locuinţei nr. 114/1996 republicată cu modificările şi completările ulterioareşi H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificărileşi completările ulterioare;
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările şi completările ulterioare;
- Codul Civil;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările şi modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane, cu completările şi modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, cu completările şi modificările ulterioare;
- Hotărârea nr. 382/2003 privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Legea 107/25.09.1996 – Legea apelor, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Ordonanţa Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române, aprobata prin Legea nr.89/1999, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentaţiile tehnico-economice ale investiţiilor sau la documentaţiile tehnice de sistematizare pentru terţi.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Legea fondului funciar nr. 18/19.02.1991, republicată, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind expropierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/13.03.1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare, republicată, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea 198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcţie de autostrăzi şi drumuri naţionale, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea 378/2001, pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr.43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, republicată;
- Hotârârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Ordinul nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor şi programelor care intră sub incidenţa Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri şi programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice;
- Legea nr. 481/8.11.2004 privind protecţia civilă;
- O.U.G. nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precumşi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor;

- Ordinul nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor;
- SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi;
- STAS 10859 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate;

Studii pentru proiectare:

- PE 101A/1985 – Instrucţiuni privind stabilirea distanţelor normate de amplasare a instalaţiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcţii (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcţia liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicaţii;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică;
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public;
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA de MTşi JT faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;
- 3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale;
- 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T.şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi;

- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
- Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;

Suportul topografic al P.U.G.

Prezentul **Plan Urbanistic General** este elaborat pe suportul topografic actualizat, elaborat de S.C. CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL. Reambularea topografică ce a constituit baza **P.U.G.-ului**, a fost realizată prin georeferenţierea planurilor cadastrale, a planurilor parcelare şi a ortofotoplanului, informaţii deţinute de către O.C.P.I. Olt, cât şi prin vizite pe teren, în vederea actualizării acestor planuri.

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.G

Strategia de Dezvoltare Locală 2021 – 2027 comuna Ştefan cel Mare, Judetul OLT.

Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean – PATJ Olt

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 STUDIU ISTORIC

2.1.1 Evoluţie

Comuna Ştefan cel Mare îşi are origini îndelungate, însă atestarea documentară este din timpul domniei lui Vlad Călugarul, iar cea de a doua din anul 1879.

Comuna a luat fiinţă ca urmare a împroprietăririi familiilor de însurăţei din satele vecine.[1]

2.1.2 Istoricul regiunii şi a zonei de studiu - aşezarea Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă

Spaţiu rural al aşezărilor Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă prezintă o încărcătură istorică, scrierile menţionând acest teritoriu încă din 1491-1492, când în acelaşi loc a existat o vastă moşie a Mănăstririi Bistriţa, iar în cadrul acesteia o altă moşie ce apaţinea satului Potelu, moşie importnată pentru satele componente studiate deoareece în perimetrul acesteia au căpătat contur.

În datele certe ale hotărniciilor făcute în lungul timpului între care cea a lui Mihail Racoviţă prin Hrisovul din 12 ianuarie 1742, conform căruia (hotărniciei), hotarul acestei moşii pornea spre nord din Măgura Gemenelor (o măgura mai mare şi două mai mici), prin capul moşiei Iana-Poiana care la nord se întindea până la viile Urzicii; Magura Gemenelor reprezentand punctul cel mai de vest al hotarului de nord se găsea la hotarul dintre comunele Ianca şi Dăbuleni. Această măgura făcea parte din „Insiratele" – un şir de măguri aşezate în linie dreaptă care pornesc din dreptul comunei Dăbuleni spre est, până la Corabia continuându-se pe Valea Oltului. Originea acestor măguri numite de localnici Şirul Măgurilor, nu poate fi precizată. Oamenii mai în vârstă ca şi documentele vremii spun că ele dăinuie înca din epoca năvălirilor barbare fiind făcute pentru a se da de veste de pe ele vecinilor, prin aprinderea focurilor sau producerea zgomotelor puternice de apropierea duşmanilor.

Faptul că vatra satului Ianca Noua şi a satului Ştefan cel Mare se află pe moşia satului Potelu, deci moşia Mănăstirii Bistriţa, o demonstreaza existenţa şi astăzi a unor măguri din „înşiratele" pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare.[2]

[1] Strategia de Dezvoltare a comunei Ştefan cel Mare 2021-2027

[2] https://primariastefancelmare-ot.ro/despre-noi/despre-comuna-stefan-cel-mare/, accesată la 22.04.2025

Toponimia cuvântului „Ştefan cel Mare” provine de la numele fondatorului satului – inginerul hotarnic Ştefan Stoicescu, care din modestie nu a acceptat din dreapta rasplata a taranilor de pe aceasta vatra decat „jumatate”, adica a doua parte a numelui sau – prenumele, iar cealalta jumatate i-a indemnat pe acestia sa o ia de la domnitorul Moldovei, adica Cel Mare.[3] Astfel, prin asocierea celor două părţi de la cele doua nume a rezultat Ştefan cel Mare, nume pe care ţăranii l-au acceptat spunând: „Ştefan (Stoicescu) un mare domn şi Cel Mare (Ştefan) un mare domnitor”.

Astfel, toponimia comunei Ştefan cel Mare reflectă o combinaţie între numele fondatorului satului şi cel al unui voievod renumit, simbolizând legătura între istoria locală şi cea naţională.

Toponimia cuvântului „Ianca Nouă” provine după spusele lui Ştefan Ricmande la numele unei fete Leanca, fiica lui Cârjeu, căpitan în oastea lui Mihai Viteazul[4]. Legenda populară a satului spune că un proprietar din părţile Jiului a avut doi copii, un baiat şi o fată, pe care îi chema Dabul şi Iana şi cărora le-a dăruit câte o moşie; cea a lui Dabul a luat numele de Dăbuleni, iar cea a lui Iana, numele de Ianca.[5] Adăugarea termenului “Nouă” este o practică des întâlnită în toponimie, folosită pentru a distinge o aşezare apărută ulterior faţă de una existentă deja cu acelaşi nume, adesea în apropiere – comuna Ianca fiind amplasată în partea de sud. Aceasta se poate datora unui proces de colonizare internă, reformă agrară sau extindere naturală a localităţii mamă.

2.1.3 Atestare documentara

În ceea ce priveşte atestarea documentară a comunei Satul Ştefan cel Mare din judeţul Olt, reşedinţa comunei cu acelaşi nume, a fost înfiinţat oficial în anul 1879 în urma unei hotărniciri. Înainte de această dată, în zonă exista satul Ianca Nouă, care, împreună cu Ştefan cel Mare, a fost integrat în aceeaşi localitate. Astfel, în anul 1893, localitatea a fost clasificată ca şi comună, iar în prezent este cunoscută sub denumirea de Ştefan cel Mare.

În cazul comunei Ştefan cel Mare din judeţul Olt, formată din localităţile Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă, începuturile dezvoltării planimetrice sunt strâns legate de înfiinţarea satului Ştefan cel Mare în anul 1879. Fondat de inginerul Ştefan Stoicescu, satul a fost organizat cu străzi paralele şi perpendiculare, având latura lungă orientată pe direcţia est-vest. Această structură ordonată a fost menţinută şi adaptată de-a lungul

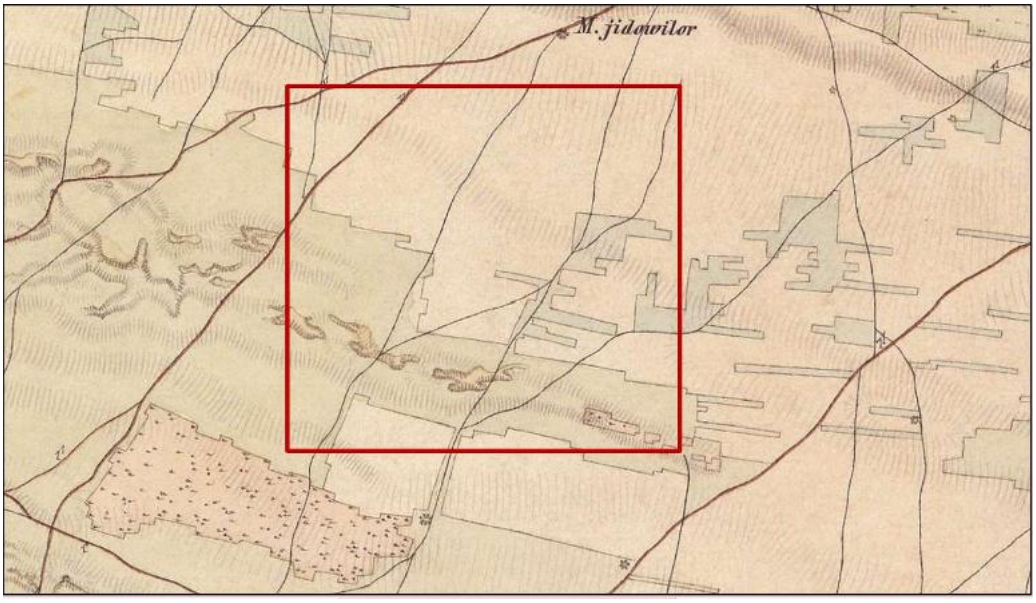
[3] https://primariastefancelmare-ot.ro/despre-noi/despre-comuna-stefan-cel-mare/, accesată la 22.04.2025

[4] St. Ricman, Monografia judeţului Romanaţi, Craiova, Editura Arte grafice, 1928, p. 343

[5] Ghiceanu, Stelian, Monografia comunei Ianca, Editura Sitech, Craiova, 2001, p. 19

decadelor, chiar şi în perioada regimului comunist, când au avut loc modificări administrative şi urbanistice. De-a lungul timpului, Ianca Nouă şi Ştefan cel Mare au evoluat împreună, iar în prezent formează o unitate administrativă unitară.

Fig. 1 Harta militară din 1806-1869

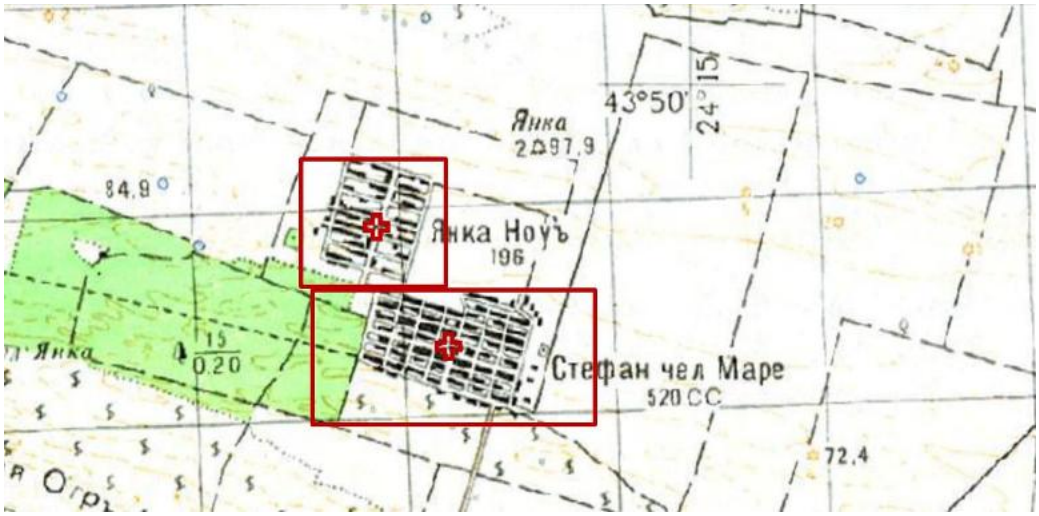


Sursa: https://maps.arcanum.com

Cartografia vremii – harta militara din 1806-1869 nu consemnează repere la nivelul satelor componente comunei Ştefan cel Mare.

În perioada 1910, ca parte a judeţului Romanaţi, teritoriul se dezvoltă vizibil, precum şi aşezările iau amploare, iar legăturile dintre localităţi sunt mult mai evidente, asigurându-se conexiuni pe direcţia NV-SE. Comuna Ştefan cel Mare nu este evidenţiată ca şi reprezentare cartografică din acea vreme, însă scrierile arată că în anul 1893, localitatea a fost clasificată ca şi comună.

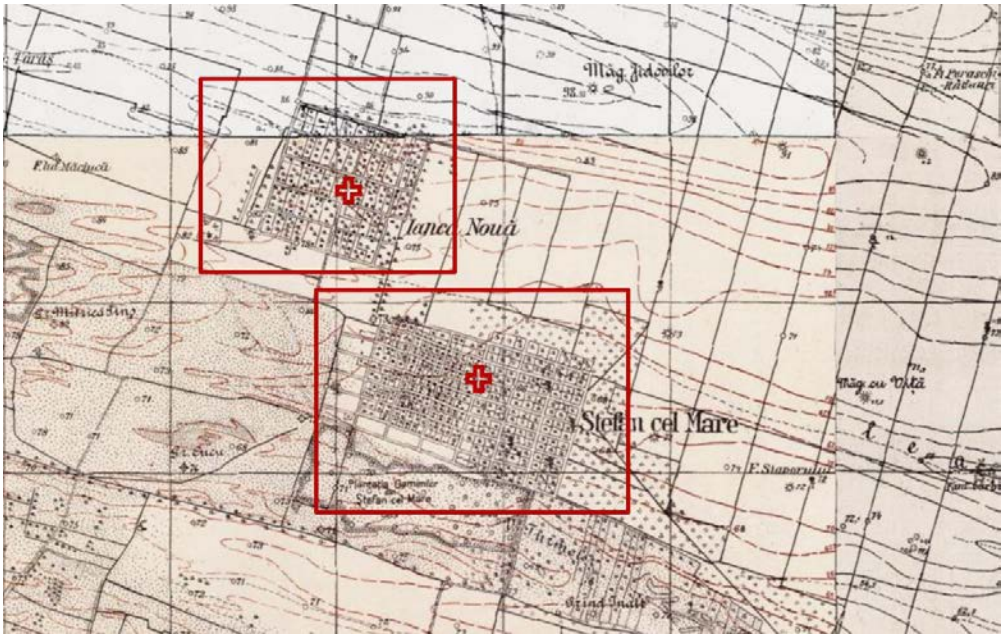
Fig. 2 Harta sovietică 1942



Sursa: http://www.geo-spatial.org/harti

Harta sovietică din 1942 suprinde tipologia planimetrică a aşezărilor Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă şi raportul spaţial al dezvoltărilor teritoriale în raport cu axele principale. Se poate observa că ipostaza iniţială a dezvoltării este una nouă, clar definită, în sensul în care cele două sate componente sunt amplasate de-a lungul axului secundat existent, ce stabileşte legătura cu satul Potelu, sat component al comunei aflate în partea de sud (Ianca), precum şi cu drumul principal ce tranzitează localităţile aflate de-a lungul cursului de apă - Dunărea.

Fig. 3 Planurile directoare de tragere 1954-1958



Sursa: https://map.cimec.ro/Mapserver/?layer=ran&cod=127279.01

Planimetria aşezărilor teritoriale cartografiate în Planurile Directoare de Tragere din perioada 1954-1958 evidenţiază evoluţia zonelor de locuit, ce detaliază în până la nivel de tramă stradală şi parcelar cele două aşezări ale comunei. Se pot observa ierarhia elementelor, trama stradală fiind elementul morfologic principal, urmând zonele de locuire, parcelele – alcătuiesc ţesutul urban, ce sunt aşezate în relaţie directă cu trama stradală cu o singură tipologie de structură – rectangulară cu insule regulate, valabilă pentru ambele sate componente, această formă fiind determinată de altimetria generală a locului.

2.1.4 Evenimente istorice în teritoriul administrativ al comunei

În urma analizei documentare a cartografierilor şi a cercetărilor scrise, au fost identificate o serie de factori ce au stat la baza dezvoltării teritoriului aşezărilor Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă: istorici, politico-administrativi, socio-economici etc. Corelarea evenimentelor sau etapelor reprezentative din punct de vedere al dinamicii dezvoltării, cu efecte directe sau indirecte asupra comunei Ştefan cel Mare, este redată succint în tabelul de mai jos.

Tabel 1 Evoluţia istorică şi politic-administrativă a teritoriului comunei Ştefan cel Mare

perioada	EVENIMENTE ISTORICE ŞI TERITORIAL-ADMINISTRATIVE
1491-1492	Moşia Potelu prezintă pentru comuna studiată o importantă covărşitoare în sensul că în perimetrul acesteia au luat fiinţă cele două sate ce compun comuna Ştefan cel Mare
1832	Terotoriul ce urma să devină comună era încadrată în plasa Balta, ce cuprindea întreg teritoriu sudic al judeţului
1879	Atestarea documentară a satului Ştefan cel Mare din judeţul Olt Înainte de această dată, în zonă exista satul Ianca Nouă.
1897	Teritoriul localităţilor Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă se aflau pl. Balta Oltu de Jos
1893	Localitatea a fost clasificată ca şi comună, iar în prezent este cunoscută sub denumirea de Ştefan cel Mare
1901	*Marele Dicţionar Geografic* menţionează faptul că doar satul Ianca Nouă exista ca şi aşezare, sub forma de *cătun.* Informaţiile din partea primăriei relată că localitatea a fost clasificată ca şi comună în anul 1893
1910	Parte a judeţului Romanaţi, teritoriul se dezvoltă vizibil, precum şi aşezările iau amploare, iar legăturile dintre localităţi sunt mult mai evidente, asigurându-se conexiuni pe direcţia NV-SE. Comuna Ştefan cel Mare nu este evidenţiată ca şi reprezentare cartografică din acea vreme, însă scrierile arată că în anul 1893, localitatea a fost clasificată ca şi comună

1925	*Anuarul Socec* menţionează faptul că aşezarea Ştefan cel Mare era o *comună rurală cu 2 sate: Ianca Nouă şi Ştefan cel Mare*, aflată în *Pl. Dunărea*
1938	Judeţul Romanaţi revine la componenţa administrativă stabilită până 1830, fiind organizat în 5 plăşi: Câmpu, Dunărea, Ocolu, Olteţu şi Oltu de Sus.
1940	Aplicarea modelului sovietic de organizare administrativ-teritorială a implicat, prin legea Nr. 5/1950, desfiinţarea judeţelor, plăşilor şi comunelor rurale şi urbane şi înlocuirea acestora cu regiuni, compuse din raioane, oraşe şi comune
1942	Harta sovietică suprinde tipologia planimetrică a aşezărilor Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă şi raportul spaţial al dezvoltărilor teritoriale în raport cu axele principale, observându-se ipostaza iniţială a dezcoltării
1950	Comuna Ştefan cel Mare se constituie administrativ tot din cele doua sate – Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă
1954-1958	Planurile Directoare de Tragere evidenţiază evoluţia zonelor de locuit
1969	În cadrul *Judeţele României Socialiste* este consemnat faptul că teritoriul comunei Ştefan cel Mare făcea parte din judeţul Olt, având următoarele sate componente: Ştefan cel Mare – reşedinţa de comună şi Ianca Nouă
1971-1974	Comuna Ştefan cel Mare este situată în partea de sud-vest a judeţului, în câmpia Dunării, la o distanţă de 158km de oraşul Slatina şi la 32 km de Corabia. Ocupă o suprafaţă de 27 km
1972	Comuna Ştefan cel Mare era formată din punct de vedere administrativ din satul de reşedinţă – Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă (*Judeţele României Socialiste)*
prezent	Din componenţa comunei Ştefan cel Mare fac parte satele Ştefan cel Mare – reşedinţă de comună şi satul Ianca Nouă, formulă administrativă păstrată din 1893 până în prezent.

2.1.5 Evoluţia administrativă a comunei Ştefan cel Mare – satele Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă

În urma cercetărilor şi izvoarelor istorice, comuna Ştefan cel Mare, cu satele componente, prezintă un statut administrativ şi funcţional ce a evoluat concomitent cu dinamicile demografice, schimbarea regimul juridic al terenurilor şi a regimul administrativ, sub influenţa organizării politico-administrative a teritoriului naţional.

În trecut, în arealul studiat a existat o vastă moşie a Mănăstirii Bistriţa, iar în cadrul acesteia o altă moşie ce aparţinea satului Potelu, pomenit documentar înca din 1491-1492. Moşia Potelu prezintă pentru comuna studiată o importantă covărşitoare în

sensul că în perimetrul acesteia au luat fiinţă cele două sate ce compun comuna Ştefan cel Mare, satul Ianca Nouă şi satul Stefan cel Mare.

Cel mai vechi sat, atestat documentar, este Ianca. Astfel, în hrisovul din 1560, aprilie 20, domnul Petru Voievod dăruieşte mănăstirii Bistriţa „Ocina Ianca".

În vremea anului 1832, după organizarea reorganizarea teritoriul ţării, limitele administrative erau stabilite în plăşi, judeţul Romanaţi fiind format din Olteţu, Olt, Câmpu, De mijloc şi Balta. Terotoriul ce urma să devină comună era încadrată în plasa Balta, ce cuprindea întreg teritoriu sudic al judeţului.

Satul Ştefan cel Mare din judeţul Olt, reşedinţa comunei cu acelaşi nume, a fost înfiinţat oficial în anul 1879 în urma împroprietăririi însurăţeilor. Înainte de această dată, în zonă exista satul Ianca Nouă, care, împreună cu Ştefan cel Mare, a fost integrat în aceeaşi localitate. Astfel, în anul 1893, localitatea a fost clasificată ca şi comună, iar în prezent este cunoscută sub denumirea de Ştefan cel Mare.

În anul 1897, teritoriului judeţului îşi păstrează organizarea anterioară în plăşi, format din plasa Oltul de Sus (în partea de nord), plasa Olteţu (în zona central nordică, adiacent cursului de apă Olteţ), plasa Ocolu (zona centrală) şi plasa Balta Oltu de Jos (în partea de sud), unde teritoriul comunei era încadrat în plasa Balta Oltu de Jos.

Între ani 1929-1940, în scopul dezvoltării unui cadru juridic şi instituţional, judeţele au fost agregate în directorate ministeriale şi ţinuturi. Judeţul Romanaţi, în anul 1930, în a cărui administrare se afla şi aşezarea Ştefan cel Mare, era impărţit în trei plăşi, comuna făcând parte din plasa Dunărea. Prin Legea de organizare a comunelor rurale şi administraţia plăşilor, din 29 aprilie 1938, judeţul Romanaţi revine la componenţa administrativă stabilită până 1830, fiind organizat în 5 plăşi: Câmpu, Dunărea, Ocolu, Olteţu şi Oltu de Sus.

Între anii 1940 – 1968 are loc o fază de tranziţie, generată de pierderile teritoriale din anul 1940 ce au impus reorganizarea bazei administrative prin desfiinţarea ţinuturilor, dar şi o etapă de turbulenţă a sistemului administrativ. Aplicarea modelului sovietic de organizare administrativ-teritorială a implicat, prin legea Nr. 5/1950, desfiinţarea judeţelor, plăşilor şi comunelor rurale şi urbane şi înlocuirea acestora cu regiuni, compuse din raioane, oraşe şi comune[6]. Aşadar, în anul 1950, comuna Ştefan cel Mare se constituie administrativ tot din cele doua sate – Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă, trecând în administrarea raionului Corabia, parte a regiunii

[6]în spaţiul rural, legea Nr. 5/1950 a reorganizat comunele şi a stabilit noi criterii ce se refereau în primul rând la mărimea demografică, plafonul minim ales fiind de 3.000 locuitori şi la distanţa satelor subordonate faţă de centrul comunal, acesta trebuind să îndeplinească rolul de centru polarizator

Craiova, iar începând cu 1968 prin reorganizarea României în judeţe, oraşe şi comune, judeţul Romanaţi devine judeţul Olt, din care şi comuna Ştefan cel Mare făcea parte.

În anul 1969, în cadrul Judeţele României Socialiste este consemnat faptul că teritoriul comunei Ştefan cel Mare făcea parte din judeţul Olt, având următoarele sate componente: Ştefan cel Mare – reşedinţa de comună şi Ianca Nouă.[7]

Până în prezent, organizarea administrativă a comunei Ştefan cel Mare s-a păstrat, fiind formată din satele Ştefan cel Mare – reşedinţa comunei şi Ianca Nouă.

2.1.6 Prezenţe arheologice în teritoriul administrativ

Judeţul Olt constituie un bogat tezaur de istorie. Descoperirile arheologice efectuate pe Văile Olteţului, Oltului şi Dârjovului evidenţiază primele forme de vieţuire ale oamenilor pe teritoriul României de astăzi. Arhitectura tezaurizează mărturii de o excepţională valoare artistică a culturii materiale şi spirituale a poporului român.

Cercetările arheologice şi documentele istorice demonstrează că teritoriul comunei Ştefan cel Mare face parte din zona etnografică Romanaţi – Olt ce a fost populată încă din cele mai vechi timpuri. În Repertoriul Arheolohic Naţional, la nivelul comunei Ştefan cel Mare nu există situri arheologice înregistrate, dat fiind şi apariţia mai târzie a localităţilor.

Însă, pe teritoriul comunei, de-a lungul timpului, au fost identificate o serie de descoperiri arheologice ce nu au fost cuprinse şi înscrise în cadrul Repertoriului Arheologic Naţional. Aceste descoperiri fac parte din epoca bronzului.

2.1.7 Evoluţia teritoriului administrativ şi intravilan

În evoluţia aşezării rurale, satul capătă un dublu rol ca identitate teritorială, de **loc al concentrărilor zonelor de locuit (vatra)**, respectiv **loc de muncă (moşia)**. Conexiunea, la modul figurat, dintre cele două se realizează prin intermediul componentei vitale – populaţia satului, fiind motorul evoluţiei spaţiale a aşezării. Prin constituirea zonelor de locuit şi conturarea unor ocupaţii de bază, satul capătă o formă, o dimensiune teritorială şi un tip de organizare. Forma satului este condiţionată de formele de relief, apele curgătoare ce tranzitează teritoriul, drumurile de legătură, precum şi de cadrul socio-economic, iar tipul de organizare a satului este stabilit prin relaţia dintre gospodărie şi terenurile agricole, mai precis dintre spaţiul de locuit şi spaţiul dedicat muncii pământului.

[7] Judeţele României Socialiste, Editura Politică, Bucureşti, 1969, p. 404

Din punct de vedere spaţial, cadrul morfologic de constituire a satelor comunei Ştefan cel Mare s-a bazat pe două elemente generatoare principale – factorii de cadru natural şi de relief, respectiv rutele de tranzit identificate în teritoriu, ce au influenţat apariţia şi continua evoluţie a aşezărilor. La nivelul morfologic al parcelarului, se poate remarca o situaţie a alcătuirii ţesutului rural, astfel:

- *într-un ţesut se consideră primare/ originare şi au caracter structurant, acele linii care au cel mai mare grad de continuitate*, situaţie identificată la nivelul satului Ştefan cel Mare, ce prezintă o structură ordonată şi planificată, cu o geometrie rectangulară a tramei stradale, de tipul bi-direcţionată, ce s-a păstrat odată cu dezvoltarea aşezării, strada fiind suportul diviziunii parcelare.

Din punct de vedere al factorilor de relief, altimetria reprezintă un element spaţial ce dă caracter morfologiei planimetrice a aşezărilor, prin diferenţierea tipologiei tramei stradale, a insulei rurale – rectangulară, regulară. Acest criteriu contribuie şi la tipologia parcelarului, însă în cadrul comunei de studiu acesta nu reprezintă un parametru al aşezării – aşezarea este alcătuită dintr-un parcelar ordonat – parcele regulate de dimensiuni medii, dispuse rectangular şi repetitiv, într-un cadru monoton.

Din punct de vedere al constituirii vetrei, stabilirea acesteia a fost realizată prin surapunerea a doar două hărţi de evoluţie, acestea fiind singurele reprezentări cartografice care surprind aşezarea Ştefan cel Mare. Astfel, nucleul dezvoltării teritoriului nu este clar definit, iar elementul sedentar rural - vatra - este în cazul de faţă, o alegorie. Analiza contextului de dezvoltare al aşezării, arată că localitatea Ştefan cel Mare s-a constituit pe o direcţie planificată, însă extinderea teritorială nu poate fi urmărită cu precizie încă din fazele incipiente ale evoluţiei. Abia în 1942 apare pentru prima dată o reprezentare clară a teritoriului, cu o morfologie bine definită, iar tipologia parcelarului îşi menţine trăsăturile specifice fiecărei aşezări până în prezent.

Delimitarea teritoriului extravilan de cel intravilan în cadrul comunei Ştefan cel Mare este în legătură directă cu separarea activităţilor principale ale spaţiului rural, anume – zona de locuit de zona ocupaţiilor tradiţionale – agricultura. Dezvoltarea aşezărilor a urmărit detaşarea zonelor agricole în extravilan – acestea constituind funcţiunea economică dominantă.

2.1.8 Evoluţia tramei stradale şi a parcelarului

Evoluţia tramei stradale şi a parcelarului în cadrul spaţiului rural înglobează, în sine, evoluţia generală şi istorică a locului, factorii determinanţi ai apariţiei şi dezvoltării ulterioare şi nu în ultimul rând, modul de viaţă al locuitorilor.

Sistemul morfologic rural, din perspectiva suprafeţei şi al caracterului spaţial, prezintă o tipologie diferită pentru aşezările Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă, aceastea fiind caracterizate astfel:

- **Aşezarea Ştefan cel Mare** defineşte clar o structura compactă, ordonată, cu un caracter planificat, potrivit satelor de colonie, geometrizate. Elementul generator şi de legătură al evoluţiei este trama stradală care are un rol bi-direcţioal, o amplitudine constantă, o conectivitate mare şi continuitate ridicată. Ţesutul este unul proiectat, structurat în cvartale rectangular-alungite, divizat în loturi regulate, de dimensiuni medii, dispuse în raport cu strada în mod echilibrat şi repetitiv. Aşezarea urmăreşte modeul satului întemeiat, drept o structură ordonată pe baza unor planuri prestabilite.
- **Aşezarea Ianca Nouă** defineşte de asemenea un model compact, ordonat, cu un cacarcter planificat, potrivit satelor de colonie, geometrizate. Dezvoltările planimetrice au păstrat axul principal, înglobat într-o tipologie rectangulară şi unitară a tramei stradale, având un rol bi-direcţioal. Ţesutul parcelar este unul proiectat, divizat în loturi regulate, de dimensiuni medii şi mari, dispuse în raport cu strada în mod ordonat. Aşezarea studiază modeul satului întemeiat - o structură uniformă pe baza unor planuri stabilite anticipat.

Din punct de vedere al tramei stradale la nivelul comunei, aceasta este cea care stabileşte planimetria şi tipologia parcelarului, fiind factorul ce a generat dezvoltarea aşezării rurale. Caracteristica tramei stradale, având ca arteră principală – DJ544, este aceea că stabileşte caracterul de primordialitate morfologică la nivelul parcelarului, astfel că într-un ţesut se consideră primare/ originare şi au caracter structurant, acele linii care au cel mai mare grad de continuitate8. Printre criteriile de analiză morfologică a tramei stradale, în cadrul aşezărilor Ştefan cel Mare şi Ianca Nouă se poate identifica gradul de conectivitate şi caracterul de direcţionalitate (bi-direcţionalitate) pe care aceste artere le stabilesc în teritoriu. Evoluţia de dezvoltare a sistemului stradal în cadrul comunei s-a realizat concomitent cu extinderea zonelor construite, luând formă cvartalele cu tipologii regulate.

Din punct de vedere morfologic, tipologia structurală a satelor prezintă un tipar ce a fost generat de condiţiile de cadru natural, perioada dezvoltării şi de rutele de tranzit. Aşadar, ambele sate componente prezintă o componenţă ordonată şi planificată,

[8] Stan, A., Ioniţă, C., Morfologie urbană, Editura Universitară „Ion Mincu", Bucureşti, 2014, p. 104

cu o geometrie rectangulară a tramei stradale, de tipul bi-direcţionată, ce s-a păstrat odată cu dezvoltarea aşezării.

Din punct de vedere al ţesutului parcelar identificat la nivelul ambelor aşezări, se poate observa evoluţia acestuia în cadrul dezvoltării teritoriale, caracterizat drept un ţesut ordonat, ce s-a păstrat de-a lungul timpului. Acesta reflectă atât nivelul economic, capacitatea localnicilor de a-şi însuşi şi aministra teritoriul ocupat, cât şi nivelul socio-cultural a comunităţii în ansamblul ei.

Analizând contextul de dezvoltare al aşezării, corelat cu dinamica spaţială descrisă de planurile istorice, se remarcă faptul că comuna Ştefan cel Mare s-a format având la bază aceeaşi direcţie: aşezările s-au format în mod planificat, însă expansiunea teritorială nu a putut fi identificată încă de la începutul evoluţiei. Acest aspect este reprezentat la nivel spaţial pentru prima dată la 1942, suprinzând deja un teritoriu clar format, cu o tipologie morfologică definită. Tipologia parcelarului îşi păstrează caracterul specific fiecărei aşezări în parte până în prezent.

Astfel, **stabilirea vetrei** a fost realizată prin surapunerea a doar două hărţi de evoluţie, acestea fiind singurele reprezentări cartografice care surprind aşezarea Ştefan cel Mare. Astfel, **nucleul dezvoltării teritoriului nu este clar definit**, iar elementul sedentar rural - vatra - este în cazul de faţă, o **alegorie**.

2.1.9 Evoluţia fondului construit: tipologia şi caracteristicile acestuia; amenajări

Habitatul rural presupune prezenţa şi intercondiţionarea unor componente teritoriale şi sociale care definesc sistemul format de comuna studiată. Aşadar, prin acesta se înţelege[9]:

- **vatra,** în care s-a format şi a evoluat o grupare omenească, locul în care se află locuinţele propriu-zise şi construcţiile aferente reprezentate de diverse sevicii;
- locul de muncă sau **"ţarina"**, unde locuitorii îşi desfăşoară activităţile;
- **localnicii**, fiind o parte componentă a sistemului ce înglobează multiple aspecte cantitative şi calitative.

Profilul compoziţional este un element important pentru modalitatea de configurare a fondului construit şi reflectă în cea mai mare parte deprinderile locuitorilor, iar prin configuraţiile particulare ale acestuia, sunt supuse unor procese de

[9] Cucu, V., Geografia populaţiie şi aşezărilor omeneşti, Editura Didactică şi pedagogică – Bucureşti, 1974, p. 162

transformare, specifice condiţiilor socio-economice actuale. Astfel, în cadrul comunei Ştefan cel Mare au fost dezvoltate gospodării şi construcţii care reflectă specificitatea modului de trai şi nevoile locuitorilor.

Gospodăria

Prin specificitatea zonei, gospodăriile din comuna Ştefan cel Mare răspund caracteristicii de bază a mediului rural – producţia de bunuri alimentare, îndeosebi pentru consumul propriu. Astfel, de regulă, amplasarea construcţiilor ce se face în partea din faţă a terenului, ce prezintă o mică retragere faţă de linia de aliniament. Totodată, alături de construcţia principală, se pot observa sere acoperite ce servesc la cultivarea de legume pentru consumul propiu sau pentru distribuţie. Se regăsesc ambele tipologii de aşezări ale construcţiei principale – fie cu latura scurtă, fie cu latura lungă la stradă. În acelaşi timp, restul terenului este organizat în funcţie de utilizarea spaţiului: curtea casei, bătătura, ograda.

Concret este faptul că structura gospodăriei oglindeşte în mod veridic specificul ocupaţional al locuitorilor - ocupaţiile principale ale locuitorilor din zonele rurale – agricultura sau meşteşugurile – determină tipurile de construcţii-anexă şi organizarea gospodăriilor.

În cadrul comunei Ştefan cel Mare predomină gospodăriile cu componente compacte, în scopul unei bune eficientizări. De cele mai multe ori, organizarea gospodăriei se face prin subîmpărţirea în mai multe „curţi”, ierarhizate în raport cu spaţiul public şi cu utilizarea spaţiului. Acestea sunt despărţite de cele mai multe ori prin intermediul unor garduri de dimensiuni mai mici sau prin intermediul materialelor folosite ce au scopuri diferite, regăsindu-se următoarele:

- **Curtea casei** - amplasată în partea din faţă a terenului, vizibilă din spaţiul public. Accesul se face printr-o alee (potecă) pietruită sau realizată mai nou din ciment sau dale prefabricate, cu o lăţime minimum necesară pentru a asigura accesul pietonal; aleea de acces poate fi dublată de o structură (din lemn sau metalică) pe care este susţinută viţă-de-vie; curtea este amenajată cu plantate ornamentale/viţă-de-vie: grădini cu flori sau gradini de zarzavat şi pomi ornamentali şi fructiferi; adesea, în faţa casei sau în grădină sunt plantaţi unul sau mai mulţi pomi fructiferi.
- **Bătătura** - este spaţiul în care se desfăşoară activitatea zilnică, aici sunt amplasate anexele gospodăreşti pentru depozitarea grânelor şi a porumbului şi pentru adăpostirea animalelor, a uneltelor şi utilajelor agricole. De regulă, poate exista o bucătărie de vară amenajată în afara locuinţei, în prelungirea casei sau separat de aceasta (sub forma unui

spaţiu deschis, acoperit, sau a unei construcţii de dimensiuni reduse). Aceasta este de cele mai multe ori delimitată de locuinţă şi separată de grădina de flori şi de ogradă prin împrejmuiri reduse ca înălţime, aceasta fiind singurul spaţiu neplantat.

- **Ograda/oborul** - este amplasată în partea din spate a loturilor terenul fiind utilizat ca grădină de legume şi zarzavaturi sau ca plantaţie agricolă, pentru depozitarea resturilor vegetale. Rareori se regăsesc şi solarii. În acest loc se ţin şi animalele în spaţii special amenajate (grajduri, coteţe), uneori acoperite. Spaţiul poate fi plantat cu arbori şi pomi fructiferi.

Mai concret, gospodăria regăsită în comuna Ştefan cel Mare se poate diferenţia prin tipologia planimetrică preponderentă, aceasta fiind:

- **LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ de dimensiuni medii, cu formă deptunghiulară**, retrasă în general de la aliniament, fiind amplasată central sau în apropiere de una din laturile lungi ale curţii. De cele mai multe ori locuinţa este amplasată cu latura lungă la stradă[10] (iar activităţile de zi cu zi se desfăşoară în partea laterală/posterioară, în funcţie de amplitudinea parcelarului). Suprafeţele de teren sunt medii, iar locul organizării spaţiale (din punct de vedere funcţional) este mai redus – în partea apropiată străzii se regăsesc casa de locuit, grădina de flori/pomi fructiferi, iar în partea posterioară a parcelei se regăsesc anexele şi cu grădina de legume/solarul.

Fondul construit

Relevant pentru partea Olteniei este faptul că este predominant planul dreptunghiular/dreptunghiular-pătrat, iar numărul camerelor este influenţat de numărul membrilor familiei şi de activităţile desfăşurate.

Prin intermediul cercetării documentare au fost identificate diversele tipuri de case generate de factorii istorici[11] ce au existat şi au ajutat în scopul evoluţiei şi formării acestora, urmărindu-se numărul de camere, forma construcţiei etc. Aşadar, în cadrul comunei Ştefan cel Mare se regăsesc:

[10] un element distinct al comunei Ştefan cel Mare este reprezentat de amplasarea construcţiei principale cu latura lungă la stradă, redând un aspect impunător

[11] Capesius, 1983

I. Casa la foc[12]:

Având în vedere constantele prezente în teritoriul intravilan, necesare atât în casele tradiţionale cât şi în cele mai moderne, o constituie **casa la foc**. Pornind cu sfârşitul secolului al XX-lea pentru utilizarea focului s-a folosit un sistem combinat – în tindă (sau „la foc") la vatră, era locul parţial sau complet închis de pereţi, unde se pregătea hrana, iar de aici se încălzea soba oarbă din încăperea (odaie) în care se dormea. Până în prezent, hornul sau hornurile se menţin în centrul casei, păstrându-se astfel sistemul de încălzire din încăperea alăturată, singura deosebire constând în faptul că, în casele noi, mâncarea se prepară pe aragaz. Mai exact, sistemul vatră-horn este invariant de-a lungul tranformărilor, variantele de sobe, de la cea lipită cu lut şi până la cea de teracotă rămân constante, iar singura disfuncţie apare în măsura în care, deşi există o sursă comună de foc, aceasta nu mai este folosită pentru prepararea hranei.

II. Casa cu prispă – Azi nu se mai fac prispe, dar există cele vechi

Majoritatea construcţiilor cu funcţiunea de locuire înâlnite în cadrul comunei Ştefan cel Mare prezintă o prispă încastrată. În permanentă corelaţie cu utilizarea focului se află evoluţia planului casei.

În ceea ce priveşte folosirea prispei, iniţial plurifuncţionale, se observă că se renunţă din ce în ce mai mult la utilizarea propriu-zisă a acesteia, marchiza rămânând de fapt nelocuită.

Prin analiza planurilor funcţionale şi structurale anterioare se evidenţiază:

- **Dezvoltarea pe lungime** - la cele două încăperi primare adăugându-se în partea opusă tindei, încă o încăpere, fie pentru depozitat, fie cu scop de reprezentare.
- **Dezvoltarea în adâncime**, odată cu construirea casei sau ulterior, celor trei încăperi din faţă alipindu-se încă două sau trei încăperi, mai mici ca adâncime, ce au preluat unele funcţii gospodăreşti.

Un tipar întâlnit în cadrul comunei Ştefan cel Mare este locuinţa cu marchiză[13] - accesul marcat cu ajutorul prispei sau evidenţiat prin scoaterea lui în prin-plan, faţă de restul clădirii. Aşadar se conturează o locuinţă cu pridvor deschis sau închis, structură

[12] Mincă, A., Butoi, M., Monumente istorice şi de artă din judeţul Olt, Editura Meridiane, Bucureşti, 1984, p. 53

[13] Marchiză – intrare cu trepte şi uneori coloane drepte din zid încadrând portarul. Portarul este uşa cu două-trei canate. Această marchiză poate fi pe mijlocul construcţiei, sau, mai rar, în colt. Dacă este închis, i se mai spune şi verandă

de stâlpi din zidărie ce se constituie în elementul arhitectural principal al construcţiei. În ceea ce priveşte compartimentarea sau structura camerelor, nu se poate spune cu certitudine dacă s-a păstrat până în prezent.

III. Casa cu încăperi aflate în corespondenţă.

Evoluţia spaţiului a fost corelată de-a lungul timpului cu procesul de reorganizarea funcţională şi spaţială a încăperilor. Locuinţele ce au păstrat specificul local tradiţional până în prezent sunt alcătuite din antreu sau verandă, 2-3 dormitoare, o cameră de primire (sufrageria) şi un număr ce variază de încăperi anexe.

Factorii geografici, existenţa procesului de colonizare şi popularea aşezărilor au influenţat structura locuinţelor din zonă, fiind evidenţiate elementele componente ale acestora. Prin tendinţa de autodepăşire în ceea ce priveşte creşterea standardului de trai sau diversificarea activităţilor s-a identificat un proces de adaptare şi de transformare a vieţii satului dat de creşterea necesităţilor comunităţii existente în zona de studiu. Prin intermediul cerinţelor locuitorilor s-au construit locuinţe cu grupuri sanitare încorporate în volumul casei; s-a dezvoltat fondul construit cu două nivele; s-au utilizat materiale mai durabile, fundaţii de beton, cu pereţii de cărămidă sau bolţari puternic armaţi; s-a renunţat în totalitate sau parţial la anexele gospodăreşti etc.. Aşadar, dacă unele transformări au constat efectiv în substituiri ale materialelor degradate, cu o durabilitate mai redusă în timp, altele au fost mult mai agresive: modificarea volumului construcţiei; modificarea raportului laturilor; realizarea unor extinderi; creşterea suprafeţei ocupate cu construcţii din cadrul gospodăriilor etc.

Împreună cu locuinţa, gospodăria se instituie ca un cadru creator şi consumator al întregului proces de civilizaţie şi cultură ale unei comunităţi rurale (pe plan restrâns), al culturii şi civilizaţiei întregului popor (în sens lărgit). Civilizaţia şi cultura, întregul mod de viaţă al unui popor s-au creat, consumat, revitalizat şi perpetuat în sânul locuinţei, al gospodăriei şi al aşezărilor repartizate la nivelul întregii ţări. Factorul dinamizator care, plecând de la tradiţie, pe care a conservat-o, au fost oamenii care au populat loucuinţele, gospodăriile şi aşezările respective. Aceştia au fost cei care au respectat permanent **legătura dintre tradiţie şi contemporaneitate.**

Astfel, construcţiile tradiţionale sunt prezente într-un număr considerabil în cadrul comunei Ştefan cel Mare, acestea respectând vechile reguli, se află într-o stare medie până la abandon. Intervenţiile aduse construcţiilor vechi au fost; modificarea acoperişului cu materiale ce nu corespund aşezării săteşti, montarea termopanelor, nerespectarea cromaticii, extinderile pe verticală sau pe orizontală fără a exista o coerenţă a fondului construit. Prin intermediul noilor dezvoltări, fără existenţa regulilor, imaginea gospodăriei, în ansamblu, va fi alterată, iar construcţiile nu vor corespunde cu imaginea satului tradiţional şi cu specificul local deoarece oamenii locului tind să

introducă tot mai multe caracteristici urbane specifice: amplasament, formă, elemente componente şi decorative, împrejmuiri.

2.1.10 Patrimoniu construit

Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei 1 la ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Stefan cel Mare **nu** se află înscrise monumente istorice.

În Repertoriul Arheologic Naţional **nu** sunt prezente descoperiri arheologice pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare.

2.2 STUDIU ARHEOLOGIC

Evaluarea făcută pe teritoriul U.A.T. Ştefan cel Mare a evidenţiat 4 (patru) situri arheologice, a căror încărcătură patrimonială va putea fi valorificată pe viitor.

2.2.1 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 1 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt

Fig. 4 Măgura nr. 1 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt. Vedere dinspre sud-est.



Codul RAN al sitului arheologic: sit arheologic inedit, necartat şi neînregistrat în RAN.

Judeţ: Olt.

Localitatea (oraş / sat, etc.): Ştefan cel Mare.

Comuna: Ştefan cel Mare.

Punct: Măgura Cucuşului (denumire preluată de pe portalul ANCPI1).

Adresa: localitatea Ştefan cel Mare, jud. Olt.

Reper: la cca. 2,8 km est, de localitatea Ştefan cel Mare.

Repere geografice: pe o câmpie plană de pe terasa superioară a Dunării.

Fig. 5 Măgura nr. 1 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt, în mijlocul unui câmp cultivat cu porumb.



Repere hidrografice: la aprox. 11,5 km nord de cursul actual al Dunării.

Data primei cercetări a sitului: sit arheologic inedit.

Încadrare cronologică: cel mai probabil, epoca bronzului.

Scurtă descriere a situaţiei arheologice:

Măgura despre care este vorba aici este cu această ocazie, pentru prima dată semnalată într-un studiu de specialitate. La data deplasării pe teren, locaţia fusese de

curând lucrată, iar la suprafaţa solului se găsea o plantaţie tânără şi puţin densă de porumb.

Măgura are un diametru de cca. 30 m şi o înălţime păstrată de cca. 1,50 m, însă nu este vizibilă de departe. La suprafaţa solului nu se găsesc fragmente de vase ceramice sau alte artefacte.

Fig. 6 Măgura nr. 1 de la Ştefan cel Mare (cu galben) şi zona sa de protecţie (cu roşu).



2.2.2 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 2 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt

Fig. 7 Măgura nr. 2 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt. Vedere dinspre sud.



Codul RAN al sitului arheologic: sit arheologic inedit, necartat şi neînregistrat în RAN.

Judeţ: Olt.

Localitatea (oraş / sat, etc.): Ianca Nouă.

Comuna: Ştefan cel Mare.

Punct: Măgura Cocoşului (denumire preluată de pe portalul ANCPI2).

Adresa: localitatea Ianca Nouă, com. Ştefan cel Mare, jud. Olt.

Reper: la cca. 3 km est, de localitatea Ianca Nouă.

Repere geografice: pe o câmpie plană de pe terasa superioară a Dunării.

Repere hidrografice: la aprox. 13,5 km nord de cursul actual al Dunării.

Data primei cercetări a sitului: sit arheologic inedit.

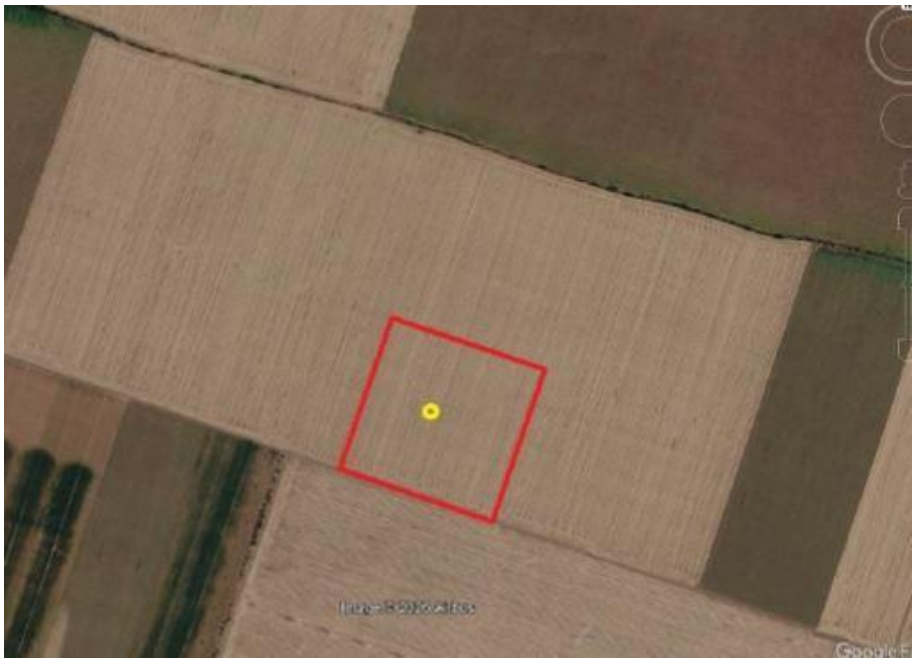
Încadrare cronologică: cel mai probabil, epoca bronzului.

Scurtă descriere a situaţiei arheologice:

Măgura nr. 2 de la Ştefan cel Mare se găseşte pe teritoriul satului Ianca Nouă. Şi în acest caz este vorba despre un monument arheologic şi istoric inedit.

Întreaga parcelă pe care se află măgura era cultivată cu grâu. La suprafaţa solului nu au fost sesizate artefacte arheologice.

Fig. 8 Măgura nr. 2 de la Ştefan cel Mare (cu galben) şi zona sa de protecţie (cu roşu).



2.2.3 Denumirea sitului arheologic: Măgura nr. 3 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt

Fig. 9 Măgura nr. 3 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt. Vedere dinspre sud.



Codul RAN al sitului arheologic: sit arheologic inedit, necartat şi neînregistrat în RAN.

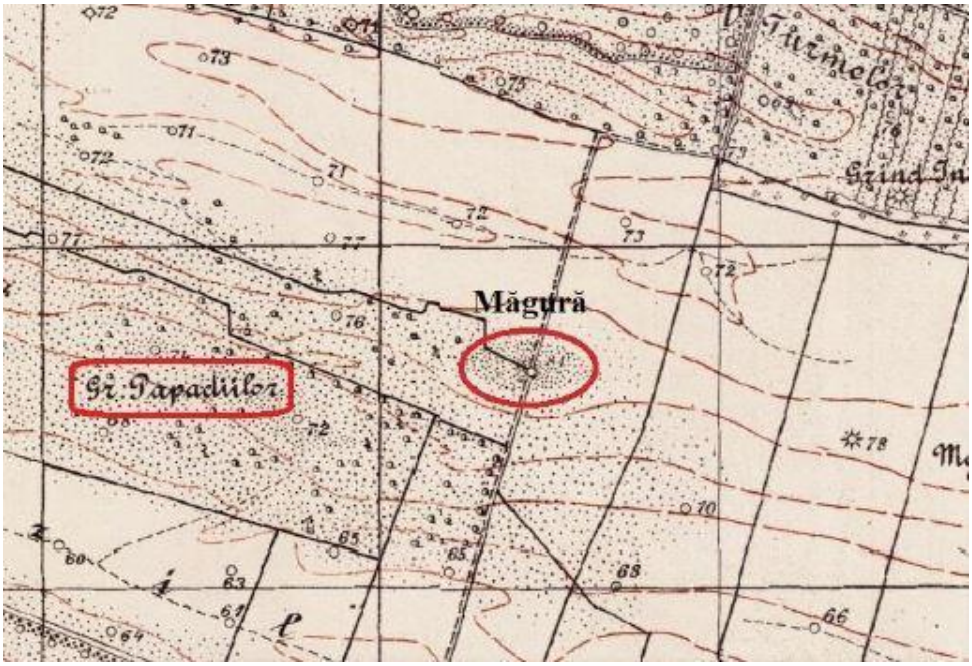
Judeţ: Olt.

Localitatea (oraş / sat, etc.): Ştefan cel Mare.

Comuna: Ştefan cel Mare.

Punct: Grindul Păpădiilor (denumire preluată de pe planul director de tragere al armatei)

Fig. 10 Grindul Păpădiilor de la Ştefan cel Mare, pe planul director de tragere al armatei. Precizarea măgurii în cercul roşu, ne aparţine.



Adresa: localitatea Ştefan cel Mare, jud. Olt.

Reper: la cca. 800 m sud de localitatea Ştefan cel Mare.

Repere geografice: pe o câmpie plană de pe terasa superioară a Dunării, utilizată în prezent în scopuri agricole.

Repere hidrografice: la aprox. 11 km nord de cursul actual al Dunării.

Data primei cercetări a sitului: sit arheologic inedit.

Încadrare cronologică: cel mai probabil, epoca bronzului.

Scurtă descriere a situaţiei arheologice:

Măgura nr. 3 de la Ştefan cel Mare se găseşte pe teritoriul localităţii cu acelaşi nume, la cca 800 m sud de limita satului. Diametrul său este de cca. 40 m, iar înălţimea de cca. 4 m. Dimensiunile sale mari au fost cele care au dus la descoperirea sa, întrucât întreaga zonă este împărţită în parcele rectangulare delimitate prin liziere de salcâmi, care nu permit o vizibilitate.

Întreaga parcelă pe care se află măgura este acoperită în prezent, de o cultură densă de rapiţă. La suprafaţa solului nu au fost sesizate artefacte arheologice.

Fig. 11 Măgura nr. 3 de la Ştefan cel Mare (cu galben) şi zona sa de protecţie (cu roşu).



2.2.4 **Denumirea sitului arheologic:** Măgura nr. 4 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt

Fig. 12 Măgura nr. 4 de la Ştefan cel Mare, jud. Olt. Vedere dinspre sud-est.



Codul RAN al sitului arheologic: sit arheologic inedit, necartat şi neînregistrat în RAN.

Judeţ: Olt.

Localitatea (oraş / sat, etc.): Ianca Nouă.

Comuna: Ştefan cel Mare.

Adresa: localitatea Ianca Nouă, com. Ştefan cel Mare, jud. Olt.

Reper: la cca. 700 m nord, de localitatea Ianca Nouă.

Repere geografice: pe o câmpie plană de la nordul localităţii.

Repere hidrografice: la aprox. 15 km nord de cursul actual al Dunării.

Data primei cercetări a sitului: sit arheologic inedit.

Încadrare cronologică: epoca bronzului.

Scurtă descriere a situaţiei arheologice:

Măgura nr. 4 de la Ştefan cel Mare se găseşte pe teritoriul satului Ianca Nouă, la cca. 700 m nord de această localitate şi cca. 130 m vest de drumul asfaltat.

A fost descoperit un fragment de vas ceramic, lucrat cu mâna, din pastă fină de culoare gri-cenuşie. Este un indiciu că măgura în discuţie, aparţine epocii bronzului.

Fig. 13 Măgura nr. 4 de la Ştefan cel Mare (cu galben) şi zona sa de protecţie (cu roşu).



2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile reliefului

Comuna Ştefan cel Mare este situată în judetul Olt, în Câmpia Romanaţilor, subdiviziune a câmpiei Române.

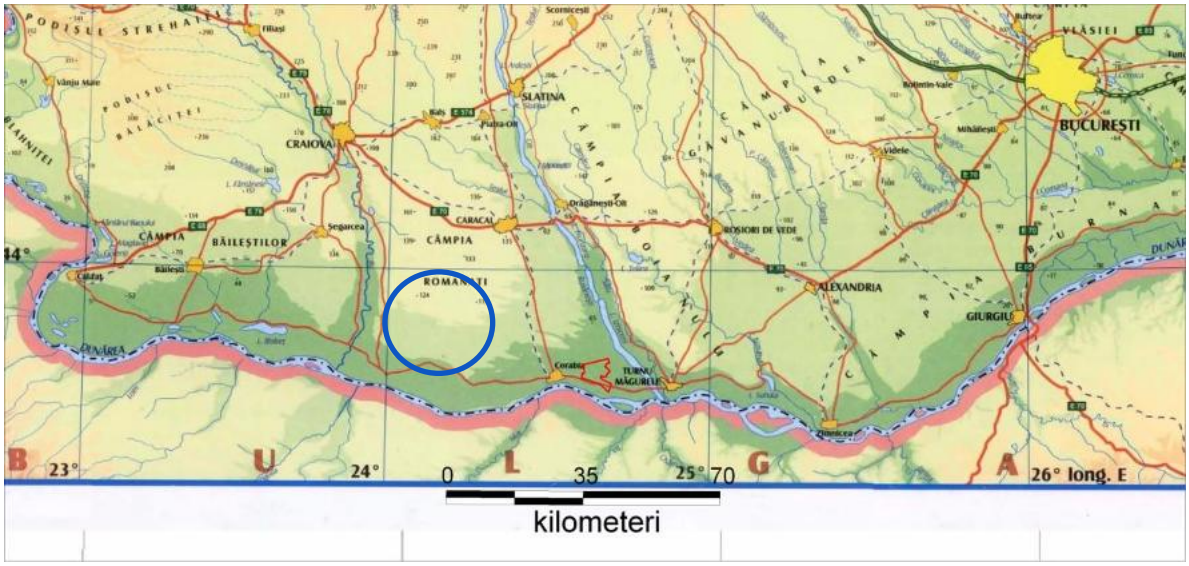
Comuna se afla în partea de sud a judeţului, unde se regăseşte un relief predominant de câmpie, de mică altitudine, ce se caracterizează prin câmpii aluviopleluviale moderat fragmentate cu terase locale, acoperite cu depozite leossoide şi cu microrelief de crovuri. Marea unitate morfologică delimitată în această zonă este interfluviul Olt – Jiu, care prezintă o pantă orientată nord – vest, sud – est. Zona sud – vestică a interfluviului este acoperită cu un pronunţat relief de dune, consolidate spre est şi neconsolidate spre partea de vest şi sud – vest. A doua unitate morfologică o formează terasele şi lunca Dunării.

Din punct de vedere al încadrării geografice, teritoriul administrativ al comunei Ştefan cel Mare se situează între următoarele coordonate geografice: 43.82 latitudine şi 24.22 longitudine.

Teritoriul administrativ al comunei cuprinde 2 (două) sate: Ianca Nouă şi Ştefan cel Mare (resedinţa comunei, unde funcţionează şi autorităţile publice locale).

Relieful este format dintr-o câmpie joasă cu dune fixate, solidificate, paralele şi orientate pe direcţia vest-nord-vest, respecitv est-sud-est. În partea de sud, Câmpia Romanaţi prezintă un aspect diferit faţă de celelalte subunităţi ale Câmpiei Olteniei din cauza reducerii sau „strangulării" sistemului de terase dunărene. În schimb se remarcă terasele Jiului din partea sa stângă şi cele ale Oltului pe dreapta sa, alcătuind sistemul getic de terase care pătrund în câmpie, fiind racordabile cu ale Dunării.

Fig. 14 - Poziţia comunei în cadrul Campiei Romanaţi



Sursa hartă: geoportal.ancpi.ro

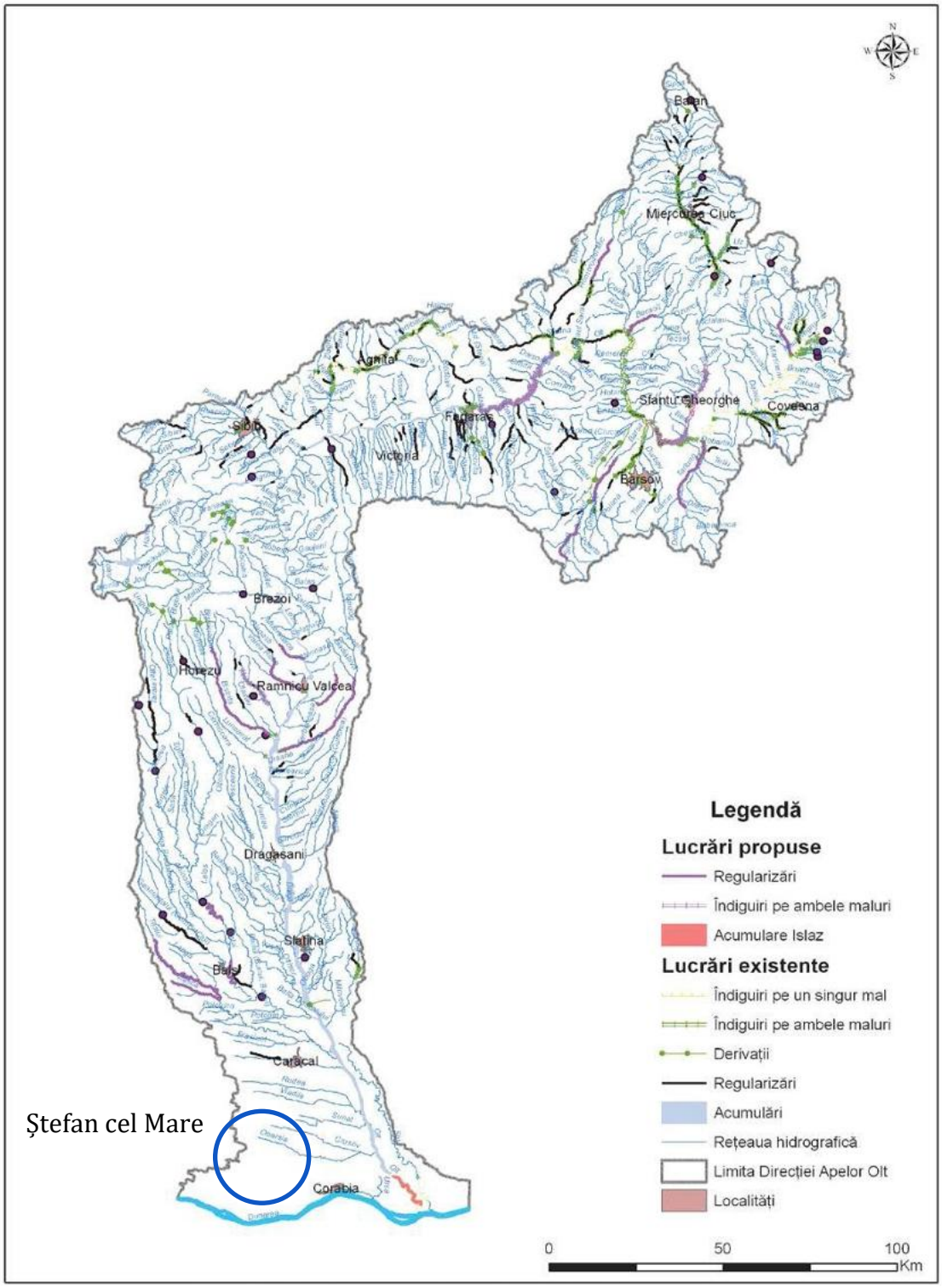
Reţeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei Ştefan cel Mare aparţine bazinului hidrografic al fluviului Dunărea.

Dunărea este al doilea fluviu ca lungime şi debit din Europa (după Volga), curgând prin 10 ţări şi 4 capitale de stat. Pe teritoriul ţării noastre, cursul inferior al fluviului se desfăşoară pe o distanţă de 1075 km între localităţile Baziaş şi Sulina, constituind graniţă cu Serbia, Bulgaria, Republica Moldova şi Ucraina.

Dunărea colectează majoritatea râurilor din România cu excepţia celor din Dobrogea care se varsă direct în Marea Neagră, şi transportă anual aproximativ 60 milioane de tone de aluviuni. La vărsarea în Marea Neagră, formează Delta Dunării.

Fig. 15 - Bazinul Hidrografic OLT



Sursa: Planul de Management al Bazinului Olt

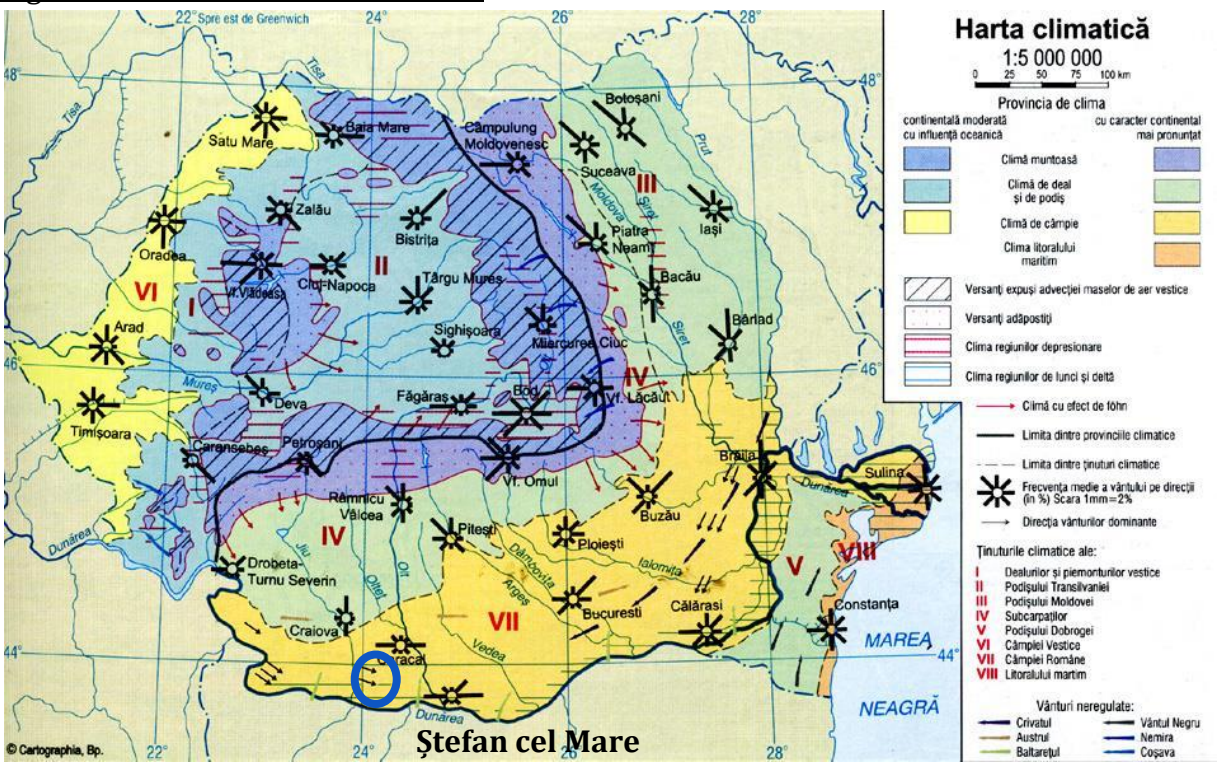
Apele subterane

Apele subterane depind de numărul, grosimea şi modul de extindere a orizonturilor permeabile şi impermeabile.

Nivelul apei este situat la adâncimi variabile, în funcţie de zonă şi de volumul precipitaţiilor, de aceea la executarea excavaţiilor gropilor de fundare pot fi necesare epuizmente normale.

Clima

Fig. 16 - Harta climatică a Romaniei



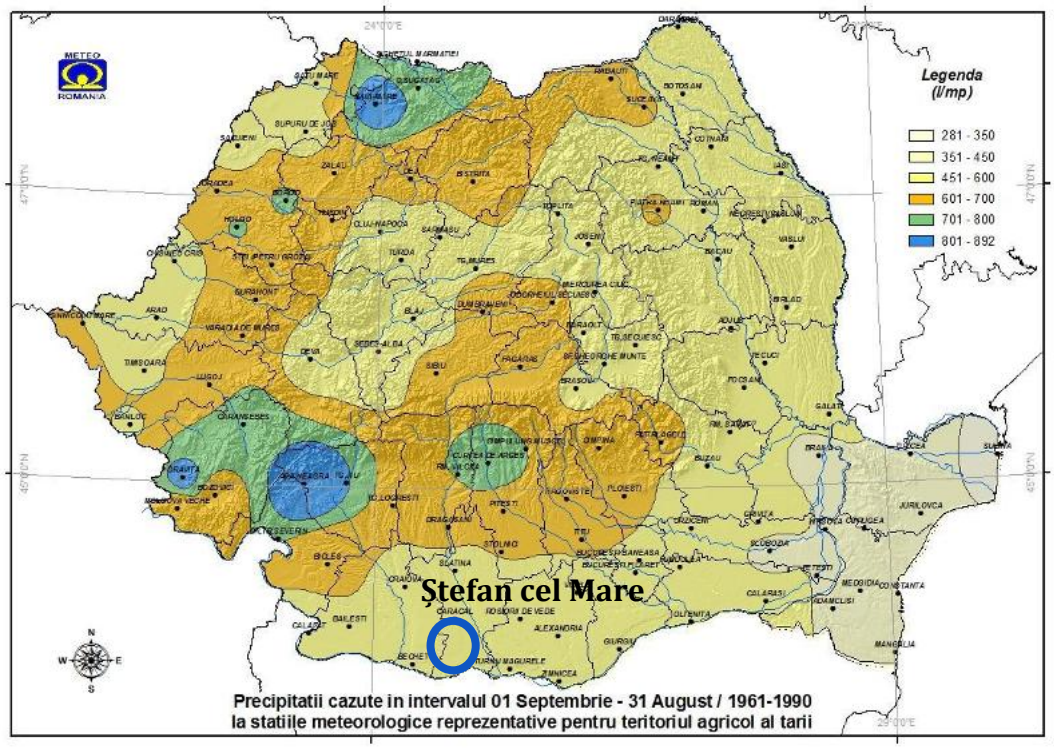
Sursa: Administraţia Naţională de Meteorologie

Caracteristica climatului este conferită de poziţia pe care o are teritoriul comunei Ştefan cel Mare în cadrul judeţului şi de condiţiile locale geografice. Conform datelor furnizate de staţiunea climatologică Corabia, temperatura medie anuală este de 11,1˚C. În ceea ce priveşte temperatura medie a lunii iulie, aceasta este de 23,2˚C, iar a lunii ianuarie de -25°C. Temperatura maximă absoluta de 42°C a fost înregistrată la Corabia, în luna august a anului 1945, iar minima absolută de -32°C a fost înregistrată în luna ianuarie 1924 şi 1942. Umiditatea relativă a aerului are valoarea medie anuală de 73%. Valoarea maximă se înregistrează în luna decembrie, fiind de 85%, iar valoarea minimă fiind în luna iulie, de 61,9%. Vânturile cele mai caracteristice din punct de vedere al frecvenţei şi intensităţii sunt cele de vest, sud-vest şi cele de nord-est. Austrul bate de la vest la sud-vest, fiind un vânt cald şi uscat cu frecvenţă de 55 zile (la staţia Corabia).

Vara aduce furtuni şi bate cu intensitate mare, iar iarna este uscat şi produce scăderi ale temperaturii. Crivăţul suflă din direcţia nord-vest şi nord, fiind reprezentat prin două caracteristici: vara este foarte cald, iarna este foarte rece şi provoacă scăderea bruscă a temperaturilor.

Verile sunt caracterizate de fenomene meteorologice precum temperaturi excesive şi lipsa precipitaţiilor, iar iernile sunt caracterizate de fenomene meteorologice precum temperaturi negative frecvente şi prezenţa stratului de zăpadă. Primăverile se caracterizează prin temperaturi de peste 4 – 5˚C în luna martie, respectiv 16 – 20 ˚C în luna mai, şi cantităţi mari de precipitaţii. Toamnele se caracaterizează prin scăderea temperaturii cu 3 – 4˚C în luna septembrie şi creşterea frecvenţei precipitaţiilor.

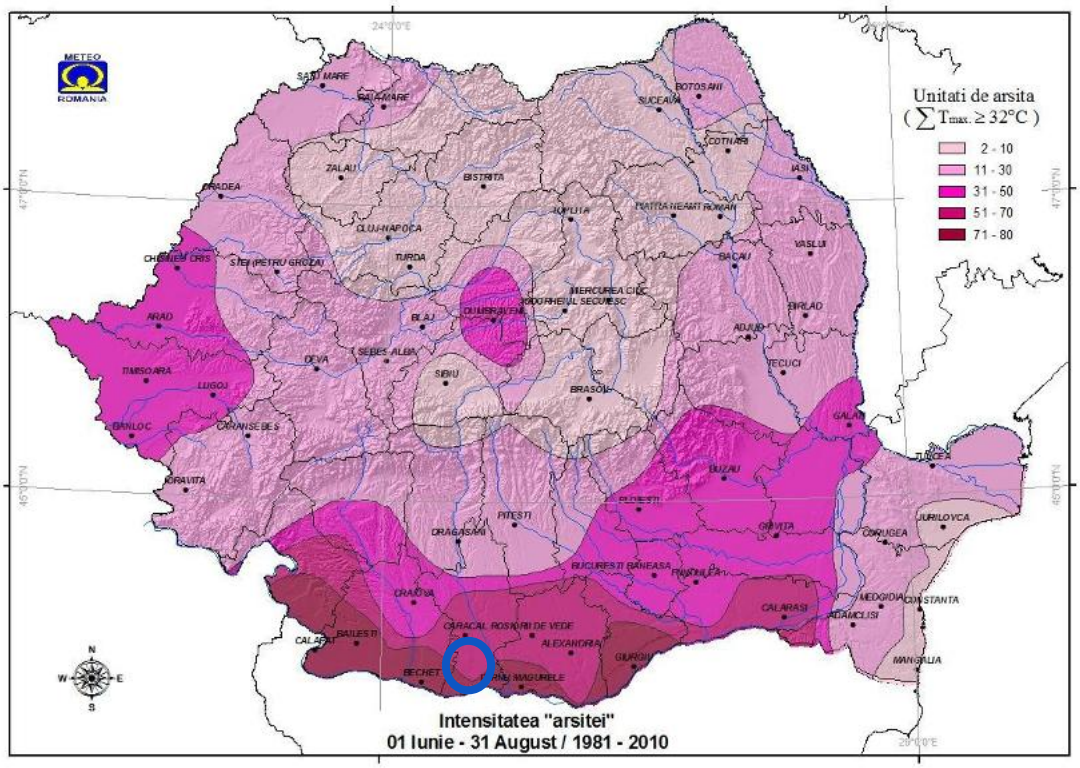
Fig. 17 - Zonalitatea cantităţilor de precipitaţii (septembrie-august), în perioada 1961-1990 (medii multianuale)



Sursa: Administraţia Naţională de Meteorologie

În perioada 1981-2010, zonalitatea cantităţilor medii multianuale de precipitaţii căzute în intervalul septembrie-august, evidenţiază pentru comuna Ştefan cel Mare un regim pluviometric moderat de secetos (451-600 l/mp).

Fig. 18 - Intensitatea arşiţei pentru anotimpul de vară (lunile iunie – august) – medie pe perioada 1981-2010



Sursa: Administraţia Naţională de Meteorologie

Dacă în perioada 1961 – 1990, fenomenul de „arşiţă" se manifestă cu o intensitate redusă, pentru perioada următoare tendinţa este de intensificare, pentru zona în care se află comuna Ştefan cel Mare atingându-se chiar praguri critice.

Fauna şi Flora

Judeţul Olt se remarcă printr-un capital heterogen mai puţin fragmentat şi alterat, deţinând o biodiversitate bogată şi mai puţin erodată comparativ cu alte teritorii europene. Aceste resurse reprezintă importante atuuri în plan economic, social şi ecologic.

Vegetaţia naturală este caracteristică zonei de tranzit de la stepă la silvostepă, dar aceasta a fost înlocuită în întregime de vegetaţia cultivată.

În cadrul vegetaţiei naturale, o largă răspândire o au gramineele printre care amintim: pirul crestat, pirul târâtor, pirul gros, negara, zâzania, golomăţul, firuţa, colilia, iarba bărboasă, timoftica, mohorul etc., iar dintre gramineele cultivate, o largă răspândire o au grâul şi porumbul, într-o proporţie mai mică cultivându-se şi orzul, secara, ovăzul.

Alături de graminee, se mai găsesc şi alte plante ca: traista ciobanului, muşeţelul, coada şoricelului, pelinul, ochiul boului, pălămida, scaiul, scodelul, păpădia, ştirul, piciorul cocoşului.

Fauna este reprezentată de mamifere (iepurele, bursucul, vulpea, veverița), reptile (şerpi, guşteri) şi păsări (ciocănitoarea, potârnichea, turturica, gaița şi ciocârlia de pădure). În preajma comunei, se mai găsesc rațele şi gâştele sălbatice, cârsteiul de baltă, barza albă, iar în fiecare an, îşi mai fac apariţia câteva păsări rare ca; pelicanul creț, stârcul lopătar şi egreta mică, specii ce se află sub protecţia legii.

Pe raza judeţului Olt au fost declarate monumente ale naturii următoarele specii de plante precum: bujorul românesc, laleaua pestriță, brânduşa galbenă, stânjenelul de stepă, stejarul brumăriu, etc. Printre speciile de animale monument ale naturii se numără: corbul, egrata mică, egrata mare, pelicanul comun, etc.

Vegetaţia arborescentă din Comuna Ştefan cel Mare este formată din măceş, porumbar, gherghinari, corn, soc, lemn câinesc etc., iar vegetaţia ierboasă este reprezentată de cimbrişor, firuța, pastită, mierea ursului, mărgeluşa, laptele cucului, specii de păiuşuri.

Cele mai frecvente întâlnite animale din Comuna Ştefan cel Mare sunt: iepurii, dihorii, vulpile, viezurii, popândăii, hârciogii, şoarecii de câmp, mistreţul, etc.

Dintre păsări amintim: privighetoarea, ciocârlia, botgrosul, sticletele, vrabia, cinteze, graurul, fazanul, mierla, pițigoiul, cioara, stancuța, coţofana, pupăza, ciocănitoarea, fazan, rațe sălbatice şi altele.

Dintre reptile sunt prezente: şopârle, guşteri, şerpi, iar ca batracieni: broasca de pădure şi broasca râioasă.

In fauna piscicolă, predominant este bibanul, carasul şi crapul.

La nivelul comunei Ştefan cel Mare **nu** s-au identificat arii naturale protejate.

Aspecte generale privind rețeaua ecologică Natura 2000

Rețeaua "Natura 2000" reprezintă principalul instrumentul al Uniunii Europene pentru conservarea naturii în statele membre. Natura 2000 reprezintă o rețea de zone desemnate de pe teritoriul Uniunii Europene în cadrul căreia sunt conservate specii şi habitate vulnerabile la nivelul întregului continent.

Siturile de Importanță Comunitară şi Ariile de Protecţie Specială, incluse în rețeaua Natura 2000, acoperă 17% din suprafața României.

2.4 RELAŢII ÎN TERITORIU

Comuna Ştefan cel Mare este situată pe terasa înaltă a Oltului în partea de sud a judeţului la 30 km distanţă de oraşul Corabia, la 54 km de Caracal, la 70 km de municipiul Slatina, centrul administrativ al judeţului, şi la 10 km de fluviul Dunărea.

La nivelul localităţii legăturile rutiere sunt asigurate prin drumul clasificat DJ 544.

Teritoriul administrativ al comunei cuprinde 2 (două) sate: Ianca Nouă şi Ştefan cel Mare (reşedinţa de comună), situate la mai puţin de 500m distanţă.

Comunele cu care se învecinează localitatea Ştefan cel Mare sunt distribuite după cum urmează:

- la nord: comuna Urzica;
- la vest: oraş Dăbuleni;
- la est: comuna Grojdibodu;
- la sud: comuna Ianca;

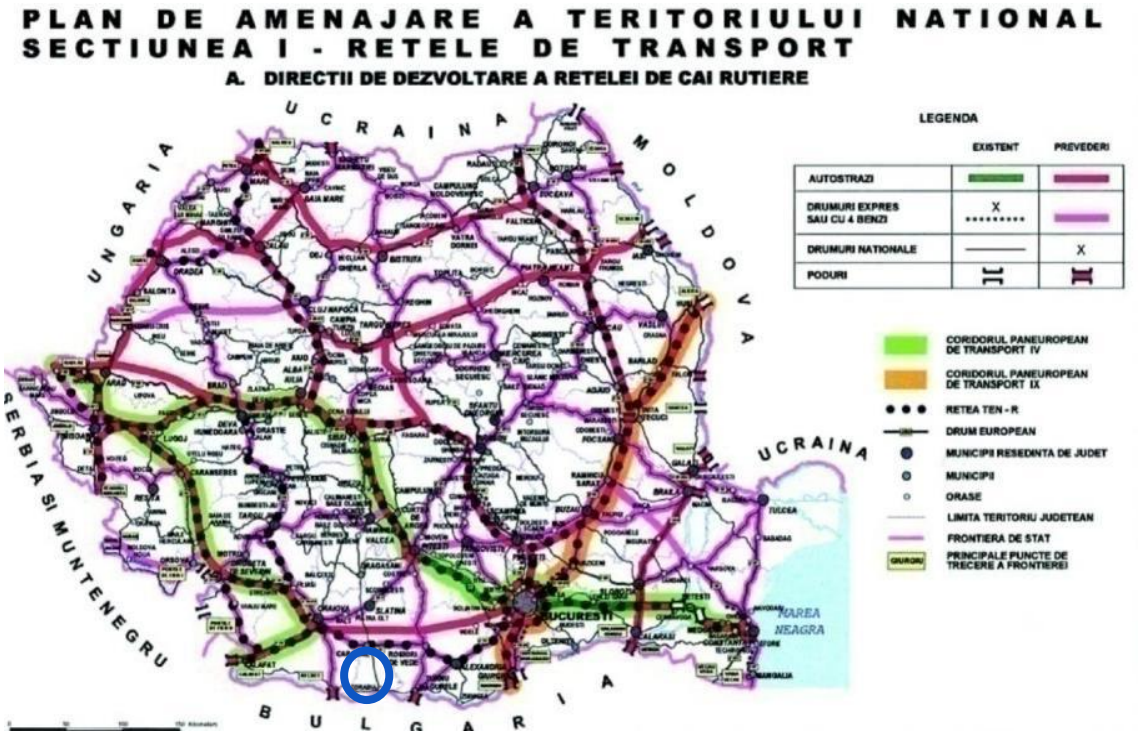
Comuna Stefan cel Mare se afla pozitionata in apropiere de orase importante, ceea ce ii sporeste potentialul.

- Slatina – 70 km, resedinta judetului Olt;
- Caracal – 54 km;
- Corabia – 30 km;
- Dabuleni – 15 km.

2.4.1 Încadrare în PATN

Din punct de vedere al contextului suprateritorial, comuna Ştefan cel Mare este amplasată în sudul ţării, în proximitatea oraşelor Corabia şi Caracal, străbătută de artera rutieră DJ 544. La nivelul *P.A.T.N*. nu există prevederi speciale pentru comuna Ştefan cel Mare.

Fig. 19 - Încadrare în Planul de Amenajare a Teritoriului Naţional – Reţele de transport



Sursa: Monitorul Oficial al României

2.4.2 Regiunea de Dezvoltare Sud-Vest Oltenia

Comuna Ştefan cel Mare se află amplasată în regiunea de dezvoltare Sud-Vest Oltenia.

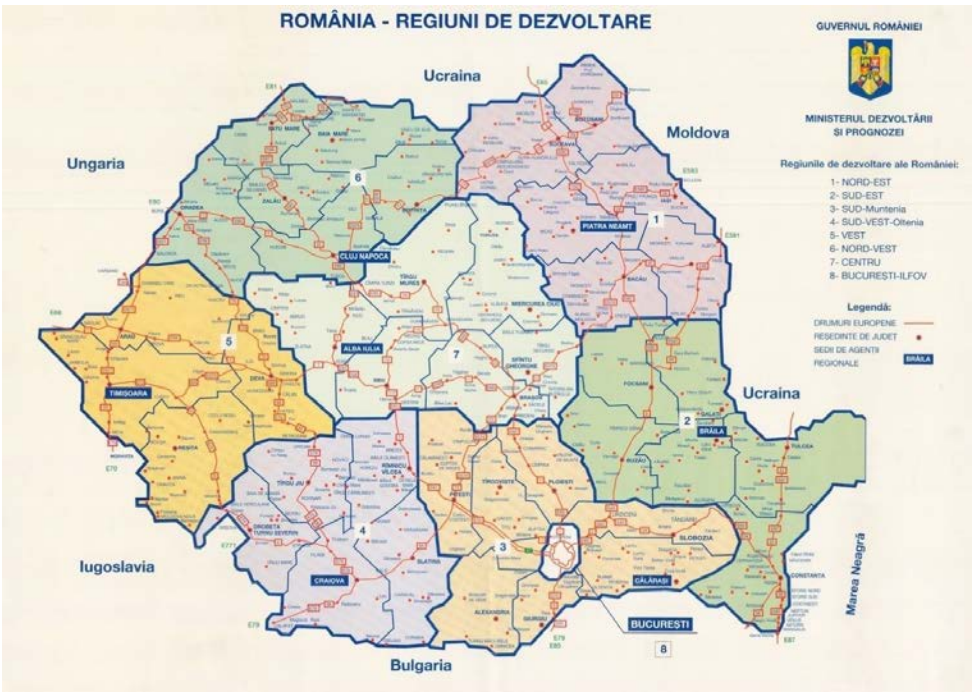
Regiunea Oltenia este situată în partea de sud-vest a României şi cuprinde cinci judeţe: Dolj, Olt, Vâlcea, Mehedinţi şi Gorj. În mare coincide cu vechea regiune istorică Oltenia, în limitele sale naturale: fluviul Dunărea la Sud, râul Olt (al treilea ca mărime din România) la Est, Munţii Carpaţi (Alpii Transilvaniei) la Nord şi Vest. Cu o Suprafaţă de 29.212 kmp (locul 7 între regiunile României, 12,25% din Suprafaţa totală a ţării) Oltenia formează un cadrilater aproximativ simetric, pe axele Nord-Sud şi Est-Vest). Râul Jiu traversează regiunea de la Nord la Sud.

Fig. 20 - Regiunea Oltenia în cadrul României



Sursa: PDR a regiunii SV Oltenia 2021-2027

Fig. 21 - Regiunile de dezvoltare ale României



La 31 decembrie 2011, organizarea administrativă a regiunii era următoarea: 40 de oraşe şi municipii (12,5% din cele la nivel naţional) dintre care 11 sunt municipii, 408 comune (14,26% din cele la nivel naţional), 2070 sate (din care 121 aparţin de oraşe sau municipii). Populaţia regiunii este corelată cu numărul de judeţe fiind una din cele mai puţin numeroase, devansând din acest punct de vedere regiunea Vest.

Documentul legislativ care reglementează reţeaua de localităţi din România este legea 350/2001 privind Planul de Amenajare a teritoriului Naţional (P.A.T.N.) –

secţiunea a IV- a Reţeaua de localităţi. În conformitate cu prevederile acestei legi, reţeaua naţională de localităţi este compusă din localităţi urbane şi localităţi rurale, ierarhizate pe ranguri de la 0 la V.

Ulterior, în baza unor completări aduse legii 350/2001 reţeaua de aşezări a suferit modificări prin înfiinţarea de noi oraşe şi comune, desfiinţarea, comasarea sau înfiinţarea unor sate. La sfârşitul anului 2011, în comparaţie cu anul 1999 anul de referinţă , în reţeaua de aşezări la nivel naţional şi regional au intervenit anumite schimbări. Asfel, la sfârşitul anului 2011 în România existau 320 de oraşe, faţă de 265 în 1999.

La nivel administrativ mediul urban din Oltenia deţine 12,5% din numărul total al oraşelor. O parte dintre aceste oraşe sunt relativ noi pe harta mediului urban regional, astfel că trebuie examinate cu atenţie direcţiile de dezvoltare necesare diversificării sectoarelor economice, de creştere a capacităţii industriale şi a sectorului terţiar, sectoare de activitate care generează cele mai ridicate venituri.

Tabel 2 - Sistemul de localităţi - date comparative la nivel regional/naţional (2011)

NIVEL TERITORIAL	Suprafaţa totală -km2-	Număr municipii	Număr oraşe	Număr comune	Număr sate
Dolj	7.414	7	3	104	378
Gorj	5.602	9	2	61	411
Mehedinţi	4.933	5	2	61	344
Olt	5.498	8	2	104	377
Vâlcea	5.765	11	2	78	560
Sud Vest Oltenia	29.212	40	11	408	2.070
România	238.391	320	103	2.856	12.955

Sursa: PDR – Sud-Vest Oltenia

Zonele Defavorizate de Condiţii Naturale Specifice - ZDS (Art. 20 al Regulamentului (CE) 1257/1999) sunt alcătuite din acele unităţi administrativ-teritoriale care formează suprafeţe continue compuse din cel puţin 3 UAT şi care în mod cumulativ şi ponderat cu suprafeţele deţinute de aceste UAT au o nota de bonitare a terenurilor agricole de până la valoarea de 28 (80% din valoarea medie naţională). De asemenea, UAT din aceste zone nu trebuie să aiba în mod individual note de bonitare mai mari de valoarea 30. Suprafaţa ocupată de ZDS este de circa 23.507 km^2, ceea ce reprezintă 9,87 % din suprafaţa totală a României. Din suprafaţa totală a ZDS, suprafaţa agricolă reprezintă circa 1.803.000 ha, ponderea SAU din ZDS/ SAU din România fiind de 12,94%. Aceste zone sunt caracterizate de productivitate agricolă scăzută şi de specificităţi legate de sol, climă, biodiversitate si relief.

Cultura cu ponderea cea mai mare în zona defavorizată de condiţii naturale specifice este porumbul. În regiunea Sud-Vest Oltenia, caracteristicile naturale ale zonelor defavorizate de condiţii naturale specifice se regăsesc în arealele de la intrarea Dunării în Câmpia Română, din stânga Dunării, incluzând şi stânga râurilor Jiu şi Motru. Aceste zone prezintă vaste suprafeţe nisipoase, conducând astfel rapid la apariţia secetei edafice şi afectând astfel recoltele. Ariditatea edafică se manifestă prin uscarea excesiv de prelungită a profilului de sol, prăfuirea şi distrugerea structurii stratului arat. Această zona semi-aridă poate susţine dezvoltarea culturilor agricole însă cu un nivel mai scăzut al producţiilor agricole. Aceste zone sunt însă deosebit de importante datorită vegetaţiei ierboase sclerofile, tipic stepică (*sursa: PNDR-Anexa4A-zone defavorizate*).

Conform *Anexei 3.3 – GAL-uri din Regiunea Sud-Vest*, comuna **Ştefan cel Mare** face parte din Asociaţia GAL **Ecoleg Olt Dunăre** (comunele: Brastavatu, Bucinisu, Cilieni, Garcov, Giuvarasti, Gradinile, Grojdibodu, Gura Padinii, Ianca, Izbiceni, Obarsia, Orlea, Redea, Rotunda, Rusanesti, Stefan cel Mare, Tia Mare, Urzica, Vadastra, Vadastrita, Visina, Visina Noua (Olt), Islaz (jud. Teleorman), Corabia (Oraş, Jud. Olt)

2.4.3 Încadrare în PATJ

Viziunea planului de amenajarea a teritoriului judeţului Olt stabileşte, ca prim scop, o dezvoltarea economică echilibrată a teritoriului judeţean pentru revitalizarea zonelor cu dezvoltare mai redusă şi preîntâmpinarea producerii de noi dezechilibre. Dezvoltarea economică trebuie să servească în primul rând creşterii nivelului de viaţă al comunităţilor din spaţiul judeţean şi colaborării în cadrul regional şi naţional. Prin această dezvoltare se stabileşte un nou nivel al cooperării interne, regionale şi internaţionale, care să ducă la o mai puternică integrare a funcţiilor economice şi acomunităţilor.

Cooperarea între diverşi actori (publici şi/sau privaţi) din sectoare diverse, pentru derularea unor proiecte comune trebuie să devină un principal mod de realizare a dezvoltării teritoriului judeţean. În acest sens, corelarea politicilor sectoriale de dezvoltare reprezintă o idee de bază a planului de amenajare a teritoriului acesta asigurând legătura şi compatibilitatea dintre politicile sectoriale.

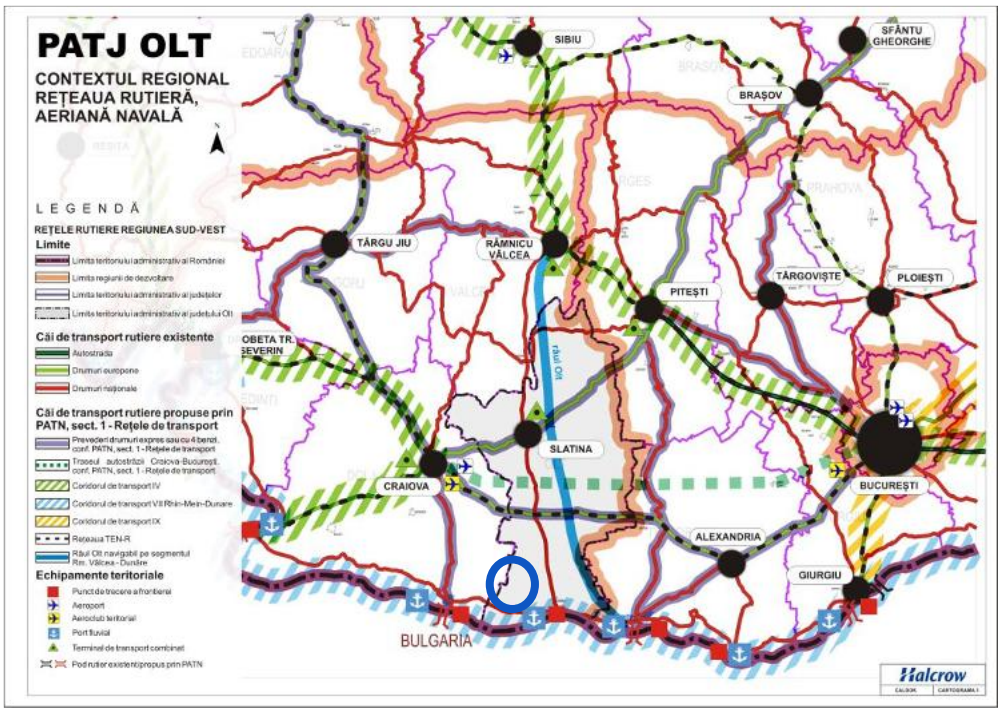
În scopul realizării viziunii privind dezvoltarea economică teritorială a judeţului Olt, obiectivul major al strategii de dezvoltare economică în profil teritorial îl reprezintă creşterea competitivităţii judeţului în raport cu regiunea din care face parte cumulată cu realizarea unei dezvoltări economice echilibrate.

Viziunea de dezvoltare a judeţului se constituie astfel pe oportunităţile pe care integrarea României în Uniunea Europeană le ridică pentru valorificarea potenţialului

local.

În cadrul PATJ Olt, comuna Ştefan cel Mare este menţionată ca făcând parte din zonele critice sub aspectul poluării la nivelul judeţului Olt pentru factorul sol (zone critice sub aspectul degradării solului prin fenomene de deşertificare în areale din sud-estul judeţului Ianca-Potelu- Ştefan cel Mare).

Fig. 22 - Încadrare în PATJ OLT – Reţele de transport



Sursa: Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean

2.4.4 Căi de comunicaţie

2.4.4.1 Circulaţia rutieră

La nivelul localităţii legăturile rutiere sunt asigurate prin drumurile clasificate după cum urmeaza :

- DJ544 – care traversează ambele sate ale comunei.
- DC40 – care face legătura între satele comunei

Din centrul comunei se parcurg urmatoarele distanţe până la cele mai importante cai de acces:

- Gara – 30 km;
- DN – 6 km;
- Cale ferata industriala – 30 km;
- Autostrada – 186 km;

- Benzinarie – 9 km, comuna Ianca;
- Aeroport – 100 km – Craiova;
- Port – 32 km, Corabia.

2.4.4.2 Circulaţia feroviară

La nivelul UAT Ştefan cel Mare nu este prezentă circulaţia feroviară, cea mai apropiată gară feroviară fiind în Corabia (32 km).

2.5 POTENŢIAL ECONOMIC – CAPITAL ANTROPIC

2.5.1 Privire generala asupra situaţiei economice a judeţului Olt

Potenţialul economic al judeţului Olt este caracterizat de prezenţa şi modul în care sunt valorificaţi factorii de producţie locali – pământul, capitalul şi forţa de muncă. Modul în care sunt combinaţi şi utilizaţi aceşti factori evidenţiază trăsăturile economiei judeţului şi potenţialul de dezvoltare viitor al acesteia.

Cunoaşterea caracteristicilor economice ale judeţului şi a modului cum sunt distribuite în spaţiul geografic permite autorităţilor locale să ia cele mai bune decizii politice şi de management pentru dezvoltarea durabilăşi echilibrată în teritoriu.

Conturarea opţiunilor de dezvoltare viitoare are în vedere, totodată, cadrul strategic extins al spaţiului din care face parte judeţul Olt precum şi politicilesectoriale de la nivel naţional. În formularea direcţiilor strategice se au în vedere prevederile Planul Naţional de Dezvoltare Regională, Planul Regional de Dezvoltare a Regiunii Sud-Vest Oltenia, Strategia de Dezvoltare Regională a Regiunii Sud-Vest, precum şi prevederile Cadrului Strategic Naţional de Referinţă, a Strategiei Naţionale pentru Dezvoltare Durabilă a României, Orizonturi 2013-2020-2030, a Programul Naţional de Reformă, Strategiei de Dezvoltare Economică pe Termen Mediu, Programului Naţional de Dezvoltare Rurală, Politicii Industriale a României, Programului Naţional de Reformă, Programului Operaţional Regional şi Planurilor Operaţionale Sectoriale.

Judeţul Olt, şituat în partea de sud a României, prin condiţiile naturale - relief, climăşi sol – aşigură condiţii optime pentru dezvoltarea tuturor ramurilor agriculturii: cultură mare, horticultură şi creşterea animalelor.

Promovarea unicităţii şi specificului local a fost urmărită simultan cu stimularea capacităţii de inovare şi adaptare la contextul şi oportunităţile prezente, cu diversificarea ofertei de produse şi servicii şi cu creşterea valorii adăugate a produselor şi serviciilor de pe piaţa locală şi destinate consumatorilor din afara judeţului.

Economia judeţului are ca reprezentant de frunte industria metalurgică, respectiv cea a producerii aluminiului prin electroliza bauxitei şi prelucrării acestuia în piese şi profile destinate diverselor întrebuinţări industriale sau casnice.

Principalele ramuri ale economiei judeţului Olt sunt:

- metalurgie
- construcţii maşini
- construcţii
- petrol
- industria alimentară
- agricultura

Datorită profilului industriei, Oltul este judeţul cu cel mai mare consum de energie electrică din regiune.

Alte industrii: producerea de energie în hidrocentrale, fabricaţia de cabluri electrice, de ţevi pentru industria petrolieră, exploatarea resurselor de petrol, fabricarea de produse cărbunoase (anozi, electrozi pentru cuptoare electrice), alimentară, textilă, mobilă. Agricultura dispune de suprafaţă arabilă de foarte bună calitate şi de aproape jumătate din populaţia ocupată dar, este un sector economic neperformant, practicându-se o agricultură de subzistenţă cu tehnologii şi utilaje învechite şi neperformante. Specificul economiei judeţului Olt este industrial agrar, contribuţia industriei la realizarea cifrei de afaceri realizată în judeţ fiind majoră, iar populaţia ocupată în agricultură este majoritară faţă de totalul populaţiei ocupate.

2.5.2 Privire generala asupra şituaţiei economice în comuna Ştefan cel Mare

Economia comunei Ştefan cel Mare este asigurat în principal de activităţile agricole şi de comerţ. Potenţialul comunei este reprezentant de terenurile cultivabile, ce pot fi utilizate în vederea dezvoltării agriculturii ecologice.

Fiind situată într-o zonă favorabilă, cu o suprafaţă arabilă destul de mare şi condiţii climatice potrivite, în comuna Ştefan cel Mare sunt exercitate o serie de activităţi agricole precum creşterea animalelor şi cultivarea plantelor.

Tabel 3 – Distribuţia pe categorii de folosinţă a terenului

CATEGORIA	SUPRAFAŢA (HA)
Arabil	1946
Păşune	100
Vii	110

Livezi	2
Suprafaţa totală agricolă	**2158**

Sursa: Strategia de dezvoltare locală a comunei Ştefan cel Mare, jud. Olt, 2021-2027

Datorită amplasării comunei într-o zona de şes, cel mai des sunt întâlnite culturile de grâu, porumb şi floarea soarelui, fiind acompaniate în mică măsură de cele de soia, orz sau mazăre.

Viticultura şi silvicultura sunt dominante în comparaţie cu piscicultura, pomiculutra sau apiculutra, fiind desfăşurate pe suprafeţe mult mai extinse, ce depăşesc 100ha fiecare, comparativ cu maximul de 12ha atins în cazul pisciculturii. Legumiculutra este de asemenea bine dezvoltată (4,6ha de solarii), scopul fiind consumul propriu al locuitorilor.

Zootehnia se practică în cea mai mare parte la nivelul gospodăriilor individuale, şi este reprezentată în cea mai mare parte de ovine, caprine şi păsări.

Efectivul de animale se prezintă astfel:

Tabel 4 - Efectivul de animale şi păsări

CATEGORIA	NUMĂR
Păsări	4550
Ovine	760
Bovine	12
Porcine	810
Caprine	727
Familii de albine	195
Cabaline	65
Asini	50

Sursa: Strategia de dezvoltare locală a comunei Ştefan cel Mare, jud. Olt, 2021-2027

Zona prezintă un potenţial de dezvoltare a pisciculturii, element determinant şi în dezvoltarea serviciului turistic, având în vedere că teritoriul comunei se află la doar 10 km de fluviul Dunărea.

La nivelul localităţii, activitatea industrială si de producţie sunt aproape inexistente, caracterul comunei fiind axat pe agricultură. Totuşi, conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Ştefan cel Mare 2021-2027, dezvoltarea industriei este una din obiectivele de viitor, fiind încadrată în primul obiectiv politic de coeziune „O Europă mai inteligentă" pentru care Primăria doreşte să investească până în 2030.

2.5.3 Mediul de afaceri

În Comuna Ştefan cel Mare sunt 49 agenţi economici, ceea ce reprezintă 0,18% din totalul agenţilor economici din Judeţul Olt. Cifra de afaceri este de 9,7 milioane lei, adica 0,06 % din cifra de afaceri din judeţul Olt. Însumat este un profit de 2 milioane lei, cee ace reprezintă 0,18 % din profitul net realizat în judeţul Olt.

NR. CRT.	DENUMIRE AGENT ECONOMIC	DOMENIU DE ACTIVITATE
1.	ALADION STEF SRL	Cultivarea cerealelor
2.	ALIGEO GABI & ALEX CONS SRL	Fabricarea produselor din beton pentru construcţii
3.	ANGELESCU MIRFLOR TOPOCAD SRL	Activităţi de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea
4.	CIORIIA ODEROM S.R.L.	Comerţ cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun
5.	COSADA CALIN EVENTS SRL	Activităţi de inchiriere si leasing cu alte bunuri personale si gospodaresti
6.	DANADION SRL	Comerţ cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun
7.	DANUBIUS CAPITAL EXPRES IFN SRL	Alte intermedieri financiare
8	EDMIR COMPEX WASH S.R.L.	Intretinerea si repararea autovehiculelor.
9.	LILIAN BASANGIU S.R.L.	Cresterea ovinelor si caprinelor.
10.	SIARINDELUIRE S.R.L.	Taierea si rindeluirea lemnului.
11.	SIDAGRO S.R.L.	Cultivarea cerealelor
12.	TENICA TOTAL CONSTRUCT S.R.L.	Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
13.	ZANADRIA ESP S.R.L.	Comerţ cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun

14.	ADRIA DRINK S.R.L.	Comerţ cu amănuntul in magazine nespecializate, cu vânzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun

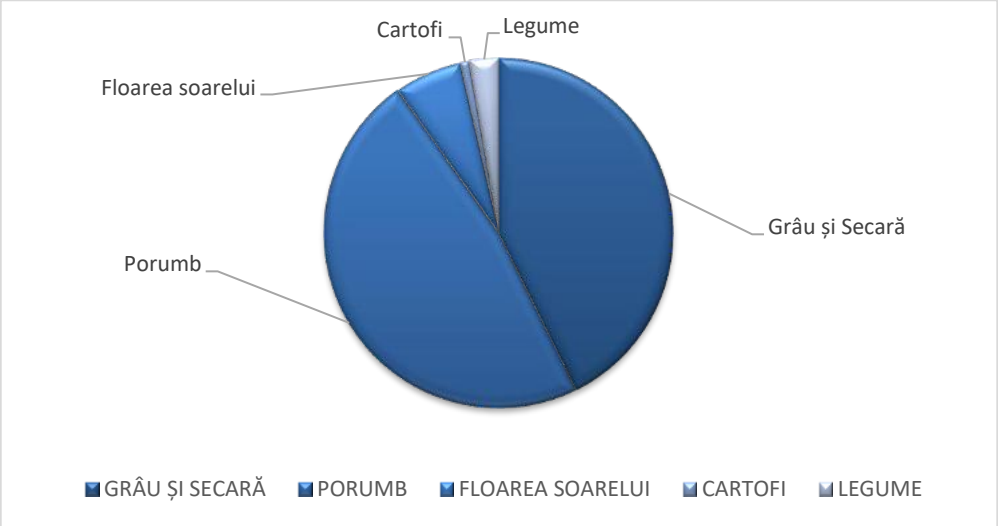
2.5.4 Forţa de muncă. Veniturile populaţiei.

Comuna Ştefan cel Mare are o activitate economică preponderent agricolă, care este completată de comerţ de produse alimentare şi nealimentare. Forţa de muncă din comuna Ştefan cel Mare, este cuprinsă din angajatii Consiliului Local, angajaţii societăţilor comerciale din comună(buticuri), şi celelalte societăţi mai importante.

2.5.5 Agricultura

Producţia vegetală - condiţiile geografice şi climatice din zona comunei Ştefan cel Mare, favorizează dezvoltarea agriculturii. Pe terenurile comunei se pot cultiva specii ca: grâu, orz, secară, porumb boabe, floarea soarelui, soia, leguminoase alimentare, pepeni, legume, plante furajere etc. Culturile de bază sunt – plante tehnice, grâul, porumbul şi floarea – soarelui.

Fig. 23 – Procentul ocupat de suprafeţele cultivate cu principalele culturi ale comunei Ştefan cel Mare (2003)



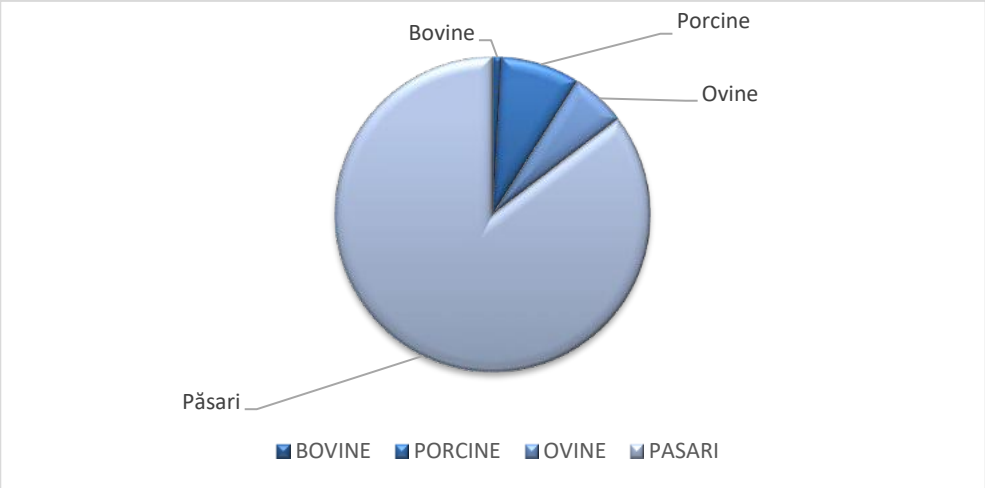
Sursa datelor: INS România, Baza de date Tempo

Zootehnia

Condiţile geografice şi climatice existente în zona comunei Ştefan cel Mare sunt favorabile şi creşterii de animale.

Creşterea animalelor reprezentă o altă ocupaţie de bază a populaţiei. Activitatea se adresează preponderent creşterii de bovine, porcine, ovine, cabaline, păsări, preponderent în gospodăriile individuale.

Fig. 24 - Efectivele de animale, pe principalele categorii de animale (2003)



Sursa datelor: INS România, Baza de date Tempo

Suprafaţa acoperită cu păşuni (atât în proprietate publică cât şi privată), crează condiţii favorabile pentru dezvoltarea zootehniei. Creşterea animalelor este a doua ocupaţie tradiţională, care a aşigurat locuitorilor resursele de hrană, animalele fiind folosite şi la munca câmpului. Activităţile organizate, în domeniul zootehniei, au dispărut aproape în totalitate datorită desfiinţării şi lichidării bazei materiale ale fostelor CAP-uri, multe din activităţi fiind în regres continuu, destructurate, sau complet sistate. Activitatea de creştere a animalelor se desfăşoară preponderent în gospodariile populaţiei în sistem privat individual sau asociativ.

Viticultura şi silvicultura sunt dominante în comparaţie cu piscicultura, pomiculutra sau apiculutra, fiind desfăşurate pe suprafeţe mult mai extinse. Legumiculutra este de asemenea bine dezvoltată, scopul fiind consumul propriu al locuitorilor.

2.5.6 Turismul

Turismul ca fenomen, formă de valorificare într-o manieră aparte a resurselor naturale şi patrimoniului antropic, a devenit ramura economică cu impact major asupra lumii contemporane. Ansamblul condiţiilor naturale şi contextul social economic şi istoric în care a evoluat România s-au constituit ca premise cu o favorabilitate diferenţiată în dezvoltarea acestui fenomen complex.

Un teritoriu este interesant din punct de vedere turistic în măsură ce oferă resurse turistice naturale sau antropice, privite ca atracţii sau resurse turistice.

Potenţialul turistic natural reprezintă totalitatea resurselor turistice pe care le oferă cadrul natural prin componentele sale:relief, condiţii climatice, ape, vegetaţie şi faună, cât şi modificările acestora din urmă.

Activităţile turistice trebuie să respecte prevederile legislaţiei în vigoare referitoare la ariile protejate, respectiv la Planul de Management şi Reglementările care permit sau interzic anumite tipuri de activităţi de agrement în ariile protejate.

Se cunosc şi se respectă reglementările din cadrul regulamentului de vizitare de către operatorii economici care desfăşoară activitate turisticăşi de către turişti.

Analiza sectorului turistic în zona studiată

Turismul, pentru orice aşezare, constituie o alternativă pentru zonele defavorizate sau pentru cele afectate de restructurare şi şomaj. Valoarea potentialului turistic al judeţului Olt şi stadiul actual de valorificare insuficient exploatat, permite conturarea unor direcţii de dezvoltare.

Deşi, la momentul actual, această ramura este încă slab reprezentată, instituţiile culturale ale comunei Ştefan cel Mare au devenit tot mai implicate în organizarea de evenimente pentru publicul local. Printre aceste instuţii se numără un cămin cultural şi cele două instituţii de cult religioase şi biblioteca comunală.

Turismul, atât la nivelul judeţului, cât şi la nivelul comunei este de asemenea un alt obiectiv inclus în Strategia de dezvoltare locală a comunei, accentul fiind pus pe valorificarea agroturimsului.

Fondul construit

Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare **nu** se află înscrise monumente istorice.

În **Repertoriul Arheologic Naţional nu** sunt prezente descoperiri arheologice pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare.

2.6 POPULAŢIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE şi SOCIALE

Descrierea evoluţiei populaţiei comunei Ştefan cel Mare şi a structurii populaţiei după diferite caracteristici este realizată comparativ cu cea a populaţiei judeţului Olt, folosind datele furnizate de Institutul Naţional de Statistică prin Baza TEMPO Online şi

Recensământul populaţiei şi locuinţelor 2021.

2.6.1 Evoluţia populaţiei

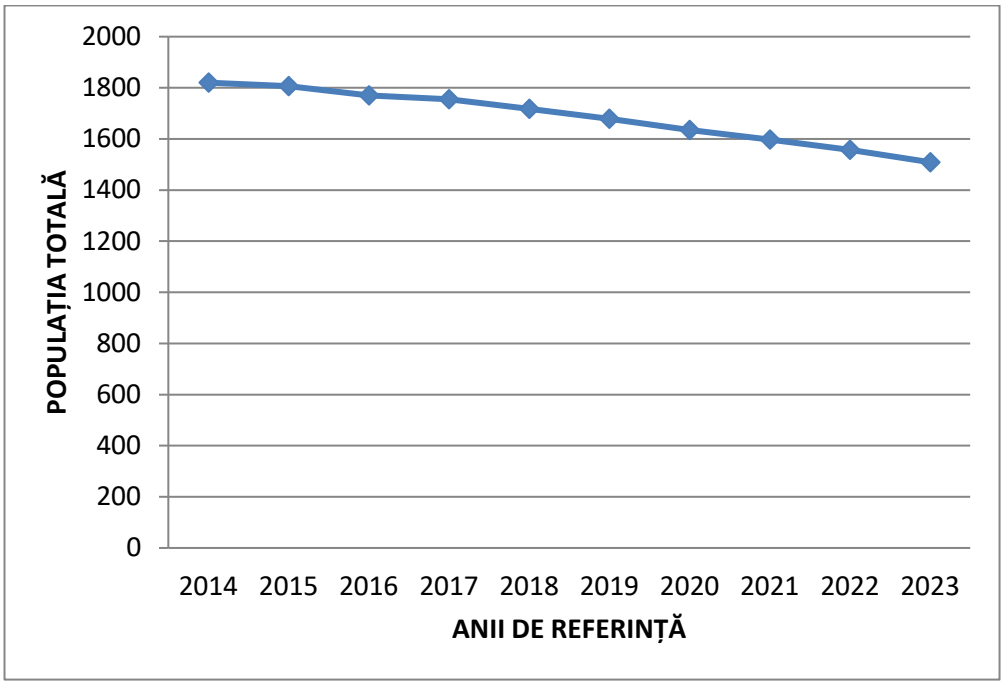
La 1 ianuarie 2023, populaţia totală a comunei Ştefan cel Mare era 1509 locuitori. În ultimii 10 ani, populaţia comunei a înregistrat scăderi anuale, relativ constante. În ansamblul perioadei 2014-2023 populaţia comunei Ştefan cel Mare a scăzut cu 311 de locuitori reprezentând 17.09% din populaţia înregistrată în anul 2014. Practic în ultimii 10 ani, populaţia comunei Ştefan cel Mare a scăzut cu o medie de 31 locuitori/an, după cum indică sporul mediu anual de creştere. În acelaşi interval de timp, aceeaşi tendinţă de descreştere a populaţiei stabile se manifestă şi la nivel judeţean, unde populaţia a scăzut cu 44568 de locuitori, reprezentând 9.71% din populaţia înregistrată în anul 2014, astfel populaţia judeţului a scăzut cu o medie de 4456 locuitori/an.

Tabel 5 - Volumul populaţiei comunei Ştefan cel Mare (2014-2023)

ANUL	JUDEŢUL Olt	COMUNA Ştefan cel Mare
2014	459212	1820
2015	455002	1806
2016	450448	1770
2017	446158	1755
2018	441377	1718
2019	436501	1679
2020	431603	1635
2021	426114	1597
2022	419735	1557
2023	414644	1509

Sursa datelor: INS România, Baza de date Tempo la 02.10.2024

Fig. 25- Evoluţia populaţiei comunei ŞTEFAN CEL MARE (2014-2023)



Sursa datelor: INS România, Baza de date Tempo

2.6.2 Densitatea populaţiei

Din cauza scăderii continue a volumului populaţiei zonei în perioada 2014 – 2023, densitatea populaţiei a suferit acelaşi efect, ajungând de la 68.58 loc./km² (2014) la 56.86 loc./km² (2023) pe raza comunei Ştefan cel Mare. Valoarea înregistrată la nivelul judeţului în perioada 2014-2023 păstrează aceeaşi tendinţă cu cea de la nivelul comunei, înregistrând o scădere de la 83.52 loc./km² (2014) la 75.41 loc./km² (2023).

Tabel 6- Evoluţia densităţii populaţiei (2014-2023)

	2014			2023		
	Suprafaţă totală (km²)	Număr locuitori	Densitatea populaţiei	Suprafaţă totală (Km²)	Număr locuitori	Densitatea populaţiei
COMUNA Ştefan cel Mare	26.54	1820	68.58	26.54	1509	56.86
JUDEŢUL Olt	5498.28	459212	83.52	5498.28	414644	75.41

Sursa datelor: INS România, Baza de date Tempo la 02.10.2024

Cea mai fidelă măsurare a volumului populaţiei este realizată cu ocazia recensămintelor populaţiei. Analizând populaţia înregistrată la recensăminte anterioare, observăm că în perioada 1948-2021, populaţia judeţului a înregistrat creşteri până în anul 1992, acesta fiind pragul de la care valorile au început să scadă.

Fenomenul de scădere este pronunţat şi împărţit în două etape. În primii 10 ani, conform Recensământului din 2002, se înregistrează o scădere de 34.017 locuitori, urmată în următorul deceniu de una de 52.874 locuitori.

Tabel 7 - Populaţia la Recensămintele din anii 1948, 1956, 1966, 1977, 1992, 2002, 2011 şi 2021 – la nivelul Judeţului Olt (Mediu Rural/Mediu Urban)

	POPULAŢIA LA RECENSĂMINTELE DIN:							
	25 IAN	21 FEB	15MAR	5 IAN	7 IAN	18 MAR	20 OCT	1 DEC
	1948	1956	1966	1977	1992	2002	2011	2021
TOTAL JUDEŢUL OLT	442442	458982	476513	518804	523291	489274	436400	383280
MEDIU URBAN	47928	53643	68566	122603	205016	186542	170554	152276
MEDIU RURAL	394514	405339	407947	396201	318275	302732	265846	231004

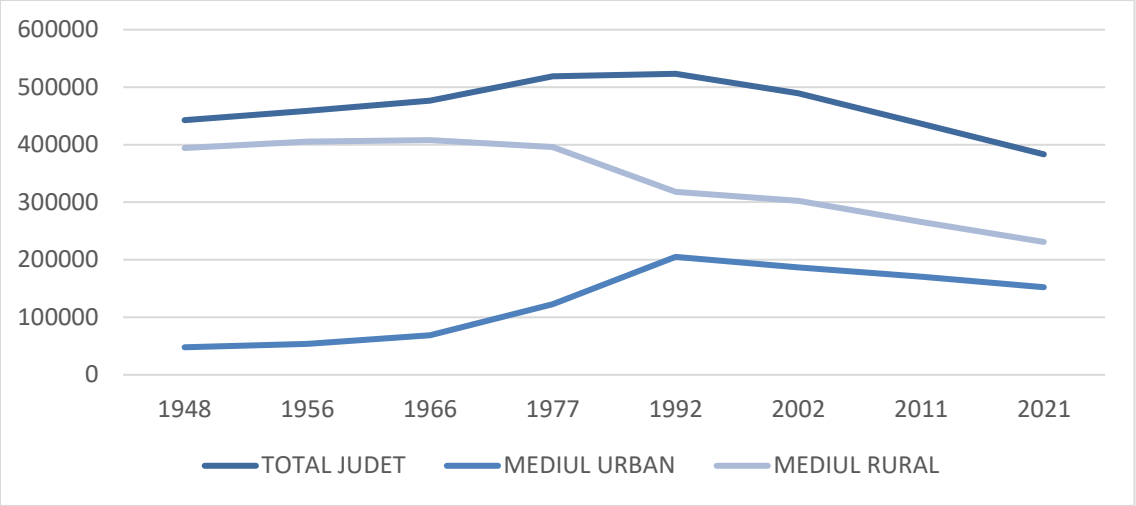
Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

Procentele cu care populaţia judeţului Olt a scăzut sau crescut sunt relativ mici: scăderi de la 10.81% la 6.5 % (în perioada 2002-2011) şi creşteri de la 0.86% la 8.88% (în perioada 1948-1992).

Comparând în acelaşi interval situaţia din mediul urban şi cel rural se poate observa că tendinţele sunt diferite. Astfel, în mediul urban s-au înregistrat creşteri semnificative de la un Recensământ la altul, valoarea cea mai mare fiind înregistrată în perioada 1948-1956 când populaţia a crescut cu peste 11.92%. După, au fost înregistrate creşteri uşoare, cu 0.28%-0.79% în intervalul 1956-1992. Începând cu anul 1992, se observă doar valori negative, cu scaderi de 0.9%. În mediul rural tendinţa este invers faţă de cea din mediul urban, constatându-se mai multe scăderi decât creşteri, mult mai amplificate, caracterizate prin creşteri de până la 2.74% şi scăderi cu până la 19.67%.

Concluzia generală este că evoluţia populaţiei judeţului Olt la Recemsămintele din anii 1948, 1956, 1966, 1977, 1992, 2002, 2011 şi 2021 este una destul de stabilă, cu creşteri sau scăderi relativ mici, cu tendinţa de creştere în mediul urban şi scădere în mediul rural.

Fig. 26 - Evoluţia populaţiei la recensamintele din anii 1948, 1956, 1966, 1977, 1992, 2002, 2011 si 2021



Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

2.6.3 Structura populaţiei pe sexe

Distribuţia pe sexe a populaţiei comunei Ştefan cel Mare reflectă un echilibru între ponderea populaţiei feminine – 51.23% (768 femei) şi a celei masculine – 48.77% (731 bărbaţi), situaţie similara cu cea observată la nivelul judeţului Olt, unde populaţia feminină (50.69%) şi populaţia masculină (49.31%) sunt asemănătoare.

Tabel 8 - Distribuţia pe sexe a populaţiei (2021)

		NUMĂR	PROCENTE
JUDEŢUL Olt	**TOTAL**	**383280**	**100**
	Masculin	188989	49.31
	Feminin	194291	50.69
COMUNA Ştefan cel Mare	**TOTAL**	**1499**	**100**
	Masculin	731	48.77
	Feminin	768	51.23

Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

2.6.4 Structura populaţiei pe vârste

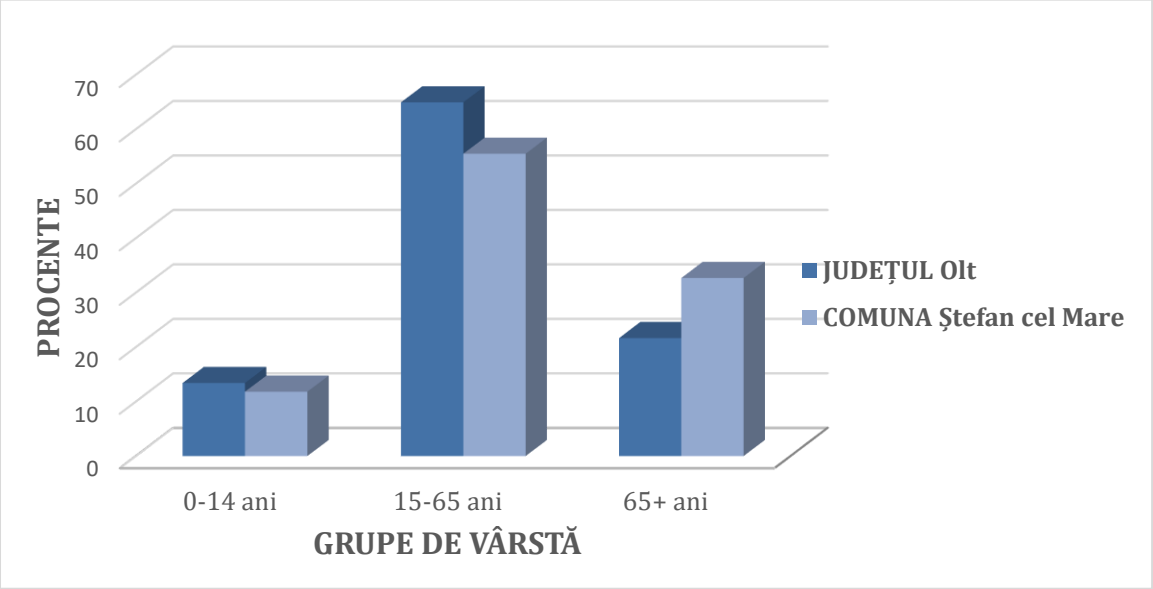
Tabel 9 - Structura populaţiei pe grupe mari de vârste (2021)

	NUMĂR			PROCENTE		
	0-14 ani	*15-64 ani*	*65+ani*	*0-14 ani*	*15-64 ani*	*65+ani*
JUDEŢUL Olt	51416	248869	82995	13.41	64.93	21.66
COMUNA Ştefan cel Mare	177	832	490	11.81	55.50	32.69

Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

Dezvoltarea socio-economică este direct influenţată de evoluţia demografică în general, cât şi de mişcarea naturală, migratorie sau mai ales de procesul de îmbătrânire demografică. Efectele acestora pot fi puse în evidenţă de raportul de dependenţă după vârstă, care exprimă raportul dintre populaţia în vârstă de muncă (15-64 ani) şi restul populaţie. Acesta ne arată sarcina socială pe care o suportă segmentul populaţiei adulte, care are cea mai importantă contribuţie la realizarea bugetului familial precum şi un rol activ în formarea tinerei generaţii. Nu este identic cu raportul de dependenţă economică, care se calculează ca raport între populaţia inactivă şi cea activă.

Fig. 27 - Structura populaţiei pe grupe mari de vârste (2021)



Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

Raportul de dependenţă demografică înregistrat în anul 2021 la nivelul Comunei Ştefan cel Mare este de aproximativ 80 persoane. Adică erau 80 persoane în vârsta de dependenţa (din grupele de vărste cuprinse între 0-14 ani şi 65+ ani) la fiecare 100 de persoane în vârsta de muncă (15-64 ani). În acelaşi an, la nivelul judeţului Olt, au fost înregistrate 54 de persoane, ceea ce face ca sarcina socială a populaţiei apte de muncă a comunei să fie mai mare decât cea a populaţiei în vârstă de muncă din judeţul Olt.

2.6.5 Structura populaţiei după etnie

Distribuţia etnică a populaţiei, la nivelul anului 2021, este prezentată în următorul tabel.

Tabel 10 -Populaţia după etnie (2021)

	TOTAL	NUMĂR			PROCENT		
		ROMANI	ALTĂ ETNIE	INFORMATIE NEDISPONIBILA	ROMANI	ALTĂ ETNIE	INFORMATIE NEDISPONIBILA
JUDEŢUL Olt	**383280**	338684	10059	34537	88.37	2.62	9.01
COMUNA Ştefan cel Mare	**1499**	1420	13	66	94.73	0.87	4.40

Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

Se observă că, la nivel de comună, marea majoriate a populaţiei este de etnie română (94.73%), 0.87% sunt de altă etnie, iar pentru un procentaj de 4.40% nu se cunosc datele. La nivelul judeţului, media înregistrată arată o pondere de 88.37% pentru populaţia de etnie română, una de 2.62% pentru alte etnii, respectiv o alta de 9.01% pentru care nu se cunosc date.

2.6.6 Structura populaţiei după limba maternă

Distribuţia după limba maternă a populaţiei, la nivelul anului 2021, este prezentată în următorul tabel.

Tabel 11 - Populaţia după limba maternă

	TOTAL	NUMĂR			PROCENT		
		ROMÂNI	ALTĂ LIMBĂ	INFORMAŢIE NEDISPONIBILĂ	ROMÂNI	ALTĂ LIMBĂ	INFORMAŢIE NEDISPONIBILĂ
JUDEŢUL Olt	**383280**	345591	2992	34697	90.17	0.78	9.05
COMUNA Ştefan cel Mare	**1499**	1425	7	67	95.06	0.47	4.47

Sursa: Recensământul populaţiei în anul 2021

Pentru aproximativ 95% din locuitorii comunei, limba maternă este cea română, valoare uşor superioară celei judeţene (aprox. 90%).

2.7 CIRCULAŢIA

Transporturile influenţează şi la rândul lor, sunt influenţate de caracteristicile dezvoltării economice. Ele contribuie, în mod substanţial la formarea P.I.B., creează

oportunităţi pentru angajarea forţei de muncă şi beneficii indirecte orientate către dezvoltarea regionala şi globalizare. Din aceste motive, putem aprecia că transporturile reprezintă o putere economică, un liant şi un factor de influenţă al celorlalte sectoare de activitate. Totodată, nu trebuie uitat şi faptul că transporturile reprezintă "sursa" unor externalităţii pozitive prin stimularea activităţilor conexe (de producţie, comerţ, etc.) influenţând nivelul productivităţii şi al creşterii economice în ansamblu.

2.7.1 Circulaţia rutieră

Accesibilitatea este o condiţie necesară dar nu şi suficientă pentru dezvoltarea economică a unui teritoriu. O zonă slab deservită de reţeaua infrastructurii este mai puţin favorizată în dezvoltare decât alta bine servită. Simpla prezenţă a unor drumuri rutiere sau feroviare importante nu semnifică automat şi dezvoltarea teritorială. Atractivitatea conferă măsura în care accesibilitatea atribuită reţelei infrastructurii de transport a fost valorificată în planul dezvoltării economice a teritoriului din zona de influenţă a reţelei.

Comuna Ştefan cel Mare beneficiază de o poziţie favorabilă în reţeaua judeţeană de cai de comunicatie. Localitateaeste situată în sudul judeţului Olt**,** fiind poziţionată în partea sudică a României, fiind traversată de DJ 544.

Există o cale rutieră de interes judeţean pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare, anume DJ544.

Căi rutiere de interes comunal – legătura între satele comunei Ştefan cel Mare se realizează prin DC40.

Căi rutiere de interes local

Reteaua de străzi a localităţii este reprezentată de drumurile de deservire locală.

Toate drumurie de pământ/pietruite vor fi studiate şi propuse pentru modernizare prin P.U.G.

Conform *Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor*, **zonele de siguranta ale drumurilor sunt** cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- **1,50 m** de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile şituate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu, cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;

- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m;

In zonele de siguranta se va rezerva terenul necesar:

- amplasarii semnalizarii rutiere;
- amenajari de trotuare pietonale;
- amenajari de rigole şi santuri pentru scurgerea apelor;
- aşigurarea vizibilitatii in curbe şi intersectii;
- eventuale spatii de parcare

Conform Anexei nr. 1 la Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare, zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului. Distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este:

Categoria drumului	***Distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului***
Drumuri nationale	*22 m*
Drumuri judetene	*20 m*
Drumuri comunale	*18 m*

Toate drumurie de pământ/pietruite vor fi studiate şi propuse pentru modernizare prin P.U.G.

În conformitate cu art. 19 alin. (4) şi (5) din Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa minimă dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului este de

13 m pentru drumurile naţionale,

12 m pentru drumurile judeţene,

10 m pentru drumurile comunale.

Respectarea acestor distanţe constituie prescripţie tehnică obligatorie pentru autorităţile administraţiei publice locale cu atribuţii în domeniul urbanismului şi autorizării lucrărilor de construcţii, cu consultarea administratorului drumului.

2.7.2 Analiza critică a circulaţiei

CIRCULATII RUTIERE

Intersecţiile necesită lucrări de amenajare, modernizare şi semnalizare;

Reteaua stradala necesita modernizari şi completari: asfaltari, supralargirea profilelor stradale, redimenşionarea trotuarelor, etc

Semnalizarea rutiera nu este suficient reprezentata.

2.8 INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCTIONALE. INTRAVILAN. BILANT TERITORIAL.

Teritoriul administrativ al comunei Ştefan cel Mare este in suprafata de 2653.92 ha, din care 272.15 ha apartin intravilanului.

BILANŢ TERITORIAL. TERITORIU ADMINISTRATIV. SITUAŢIA EXISTENTĂ.

CATEGORII DE FOLOSINŢĂ	SUPRAFAŢĂ (ha)	SUPRAFAŢĂ (%)
AGRICOL		
TERENURI AGRICOLE ARABILE	2287.69	86.20
TERENURI AGRICOLE FÂNEŢE	0.84	0.03
TERENURI AGRICOLE VII	8.22	0.31
NEAGRICOL		
ZONA CURTI CONSTRUCTII	174.54	6.58
ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ	93.16	3.51
ZONA PĂDURI ŞI ALTE TIPURI DE TERENURI FORESTIERE	52.45	1.98
ZONA CANALE DE IRIGAŢIE	37.01	1.39
TOTAL	**2653.92**	**100.00**

Teritoriul inravilan al comunei Ştefan cel Mare este în suprafaţă de 272.15 ha. zonificarea teritorială existentă fiind prezentată în următorul tabel:

	SAT IANCA NOUĂ		SAT ŞTEFAN CEL MARE		TOTAL GENERAL	
ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ	**S (ha)**	**S (%)**	**S (ha)**	**S (%)**	**S (ha)**	**S (%)**
ZONA TERENURI AGRICOLE ARABILE	35.28	30.70	31.79	20.22	67.06	24.64
ZONA TERENURI AGRICOLE FÂNEŢE	0.84	0.73	0.00	0.00	0.84	0.31
ZONA TERENURI AGRICOLE VIE	2.74	2.38	0.88	0.56	3.62	1.33
ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	51.89	45.15	94.64	60.19	146.53	53.84
ZONA DOATRI DE INTERES PUBLIC ŞI SERVICII/COMERŢ	0.86	0.75	2.25	1.43	3.11	1.14
ZONA TERENURI CU DESTINATIE SPECIALĂ	0.00	0.00	0.20	0.13	0.20	0.07
ZONA ACTIVITATI AGROZOOTEHNICE	8.66	7.53	3.23	2.06	11.89	4.37
ZONA SPATIU VERDE (INCLUSIV TEREN DE SPORT)	0.27	0.24	1.22	0.78	1.49	0.55
ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ	0.00	0.00	0.26	0.16	0.26	0.09
ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERA	14.32	12.46	22.77	14.48	37.08	13.63
ZONA CANALE DE IRIGATIE	0.06	0.06	0.00	0.00	0.06	0.02
TOTAL	**114.91**	**100.00**	**157.23**	**100.00**	**272.15**	**100.00**

2.9 ZONE CU RISCURI NATURALE

Nr. crt.	Unitatea administrativ Teritorială	TIPUL DE RISC													Număr de locuitori
		Cutremur	Alunecări/ Prăbuşiri de teren	Inundaţii	Secetă	Avalanşă	Incendiu de pădure	Accident chimic	Accident nuclear	Incendiu în nasă	Accident grav de transport	Eşecul utilităţilor publice	Epidemie	Epizootie	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Cap. C- COMUNE															
07		c		Id	S				an	im		eup	ed	ez	2.878

Tabel 12 - Extras din PLANUL DE ANALIZĂ şi ACOPERIRE A RISCURILOR, Nr. 820104, Slatina, 22.04.2013

2.9.1 Riscul seismic

Din punct de vedere **seismic,** comuna Ştefan cel Mare se încadrează în zona de macroseismicitate I = 7_1 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1– 93.

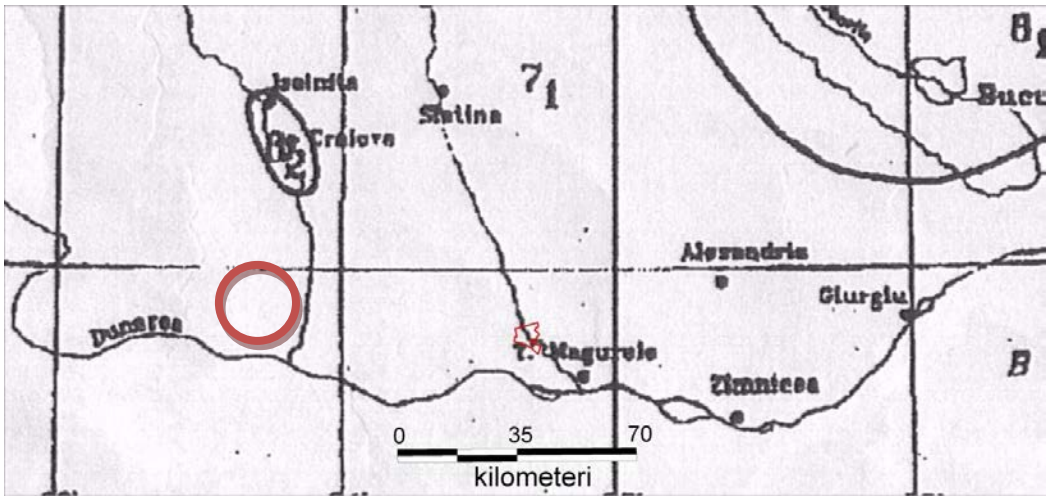


Fig. 28 - MacrozonareaRomaniei S.R.1100/1– 93

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, teritoriul prezintă o valoare de vârf a acceleratiei terenului, a_g = 0.35 g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenţă IMR = 100 ani şi perioadă de control (colţ) a spectrului de răspuns Tc = 1.00 sec.

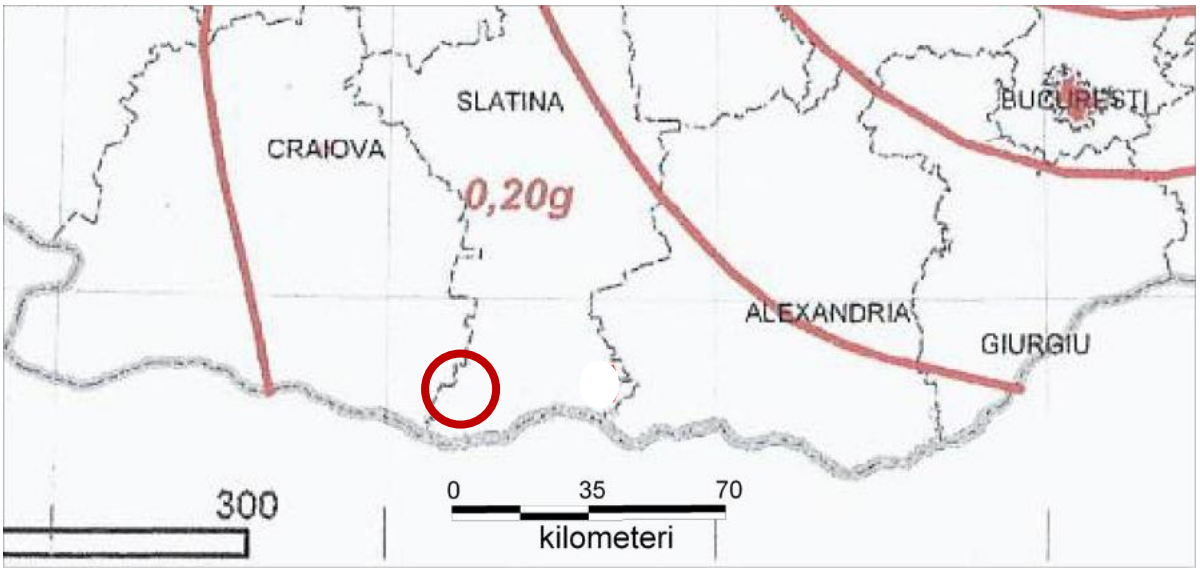


Fig. 29 – Cod de proiectare seismică - valoare de vârf a acceleratiei terenului

Zona este influenţată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaţilor (Vrancea)şi a celor din Făgăraş.

Cutremurele făgărăşene, tipic *polikinetice*, au o durată lungă de manifestare, dar energie moderată.

Forma Campiei Romane, aspectulşi adancimea la care se afla fundamentul ei intre Focsani şi Zimnicea, influenteaza modul de propagare a undelor seismice care au epicentru in Carpatii şi Subcarpatii de Curbura, imprimandu-le o directie de la nord-est spre nord-vest.

2.9.2 Riscul de instabilitate

În cadrul teritoriului administrativ al comunei Ştefan cel Mare, fenomenele de instabilitate se manifestă pe zona de versant aferente reţelei hidrografice principale. Aceşti au valori cuprinse între 5 şi 90 grade, în zonele cu formaţiuni geologice la zi (aflorimente).

Potentialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potentialuluişi probabilitatii de producere a alunecarilor de teren din „Ghid pentru identificarea şi monitorizarea alunecarilor de teren şi stabilirea solutiilor cadru de

interventie asupra terenurilor pentru prevenireaşi reducerea efectelor acestora in vederea satisfacerii cerintelor de şigurantain exploatare a constructiilor, refacere şi protectie a mediului".

2.9.3 Risc geotehnic

A fost evaluat conform normativului privind principiile, exigenteleşi metodele cercetarii geotehnice, indicativ NP 074/2014.

2.9.4 Risc de eroziune

Prin eroziune se înţelege procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea partic ulelor neconsolidate şi transportul lor sub acţiunea apei din precipitaţii şi a vântului.

Eroziunea este un proces natural ai cărui principali factori sunt: ploile, în special cele în aversă, morfologia terenului, conţinutul redus de materie organică din sol şi gradul de acoperire cu vegetaţie. Medoda RUSLE, (Renard et al., 1997) este cel mai utilizat model empiric pentru estimarea eroziunii solului.

A fost dezvoltat în special pentru zonele agricole şi dealuri. Formula de calcul a modelului este:

A = (R)(K)(LS)(C)(P), în care:

A - pierderea potenţială medie anuală de sol pe termen lung (tone/acru/an);

R - factorul ce cuantifică eroziunea dată de precipitaţii într-o locaţie dată;

K - factorul de erodabilitate a solului;

LS - factorul gradient pantă – lungime a versantului;

C - factorul de acoperire cu vegetaţie;

P - factorul de practică agricolă.

Aplicand această formulă la scara întregului teritoriu administrativ a reieşit că fenomenele de eroziune sunt dezvoltate pe suprafeţe semnificative. Sunt reprezentate în special prin eroziune torenţială şi eoliană.

Pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare fenomenele de eroziune se manifestă în perioadele cu precipitaţii abundente când organismele torenţiale transportă rocile dezagregate.

De asemenea acestea se manifestă pe terenurile agricole, vulnerabile la eroziunea eoliană în perioadele secetoase când terenul agricol este proaspăt arat.

2.10 ECHIPARE EDILITARĂ

2.10.1 Alimentare cu apă

În prezent, comuna Ştefan cel Mare dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă, cu o lungime totală a reţelei de distribuţie de 19980m conform Autorizaţiei de Gospodărire a Apelor nr. 58/15.09.2025 privind Sistem de alimentare cu apă în comuna Ştefan cel Mare, judeţul Olt.

2.10.2 Canalizare

În prezent, în comuna Ştefan cel Mare se află în curs de implementare proiectul privind realizarea reţelei de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere. Până la finalizarea implementării proiectului şi punerea în funcţiune a sistemului de canalizare, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin sisteme individuale adecvate de colectare şi epurare, autorizate conform legislaţiei în vigoare, cu respectarea condiţiilor de protecţie a mediului şi a sănătăţii populaţiei.

Apele pluviale sunt colectate prin rigole stradale, scurgerea apelor făcându-se spre terenurile agricole limitrofe.

2.10.3 Alimentare cu gaze naturale

In prezent, comuna Ştefan cel Mare nu dispune de o reţea de alimentare cu gaze naturale, iar alimentarea cu căldură a locuinţelor se realizează în mare parte cu sobe sau centrale termice pe combustibil solid, cărbune, lemn.

Imobilele social-culturale, administrative, comert sau mica industrie cat si locuintele asigura incalzirea spatiilor utilizand combustibil solid.

Prepararea agentului termic se face cu sobe si/sau centrale termice utilizand lemne sau carbuni. Din acest motiv nu exista nici posibilitatea de a se obtine apa calda menajera intr-un mod economic.

2.10.4 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a comunei Ştefan cel Mare se realizează prin intermediul reţelei de distribuţie de medie tensiune. Distribuţia energiei electrice către consumatorii casnici şi alimentarea sistemului de iluminat public se efectuează prin reţele de joasă tensiune, racordate la posturi de transformare de tip aerian. Reţelele

electrice aeriene sunt amplasate pe stâlpi din beton precomprimat. Iluminatul public este asigurat prin corpuri de iluminat alimentate cu energie electrică.

2.10.5 Salubrizarea

Deşeurile municipale generate cuprind atât deşeurile generate şi colectate (în amestec sau selectiv), cât şi deşeurile generate şi necolectate.

Datele de bază privind generarea deşeurilor municipale sunt furnizate în principal de către operatorii de salubritate şi se bazează pe cântărirea deşeurilor. Deşeurile generate şi necolectate sunt reprezentate în cea mai mare parte de deşeurile menajere din zonele în care populaţia nu este deservită de servicii de salubritate.

În prezent, la nivelul comunei Ştefan cel Mare, deşeurile nu se colectează selectiv, există o firmă privată pentru colectarea gunoiului menajer.

2.10.6 Telecomunicaţii

Telefonia fixă este prezentă pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare. Reţelele pentru telefonie mobilă există în cele 2 sate componente ale comunei. Este de menţionat faptul că telefonia mobilă acoperă întreg teritoriul comunei, astfel încât sunt rezolvate problemele de telefonie. Conectarea abonaţilor este realizată prin intermediul reţelei aeriene stradale de telefonie, montate pe stâlpii liniei electrice de joasă tensiune.

Televiziunea şi radioul sunt bine reprezentate pe tot teritoriul localităţii, ca şi serviciile TV prin cablu, Internet şi transmisii date. Comunicaţiile digitale care s-au dezvoltat în ultimii ani permit comunicaţii locale, interurbane, internaţionale, fax, acces internet şi transmisii de date.

2.11 PROBLEME DE MEDIU

În ansamblu, ecosistemul comunei Ştefan cel Mare este influenţat de ocuparea terenului de populaţie, prin crearea de locuinţe, utilizarea apei din subteran, evacuarea apelor uzate, poluarea aerului şi solului generată de activităţile agenţilor economici şi traficul rutier.

2.11.1 Aerul

Poluarea atmosferei reprezintă unul dintre factorii majori care afectează sănătatea şi construcţiile de viaţa ale populaţiei din marile aglomerări urbane. Disconfortul produs de fum şi mirosuri, reducerea vizibilitaţii, efectele negative asupra sănătăţii umane şi a vegetaţiei produse de pulberi şi gaze nocive, daunele asupra construcţiilor datorate prafului şi gazelor corozive, precipitaţiile acide, se înscriu printre problemele majore de mediu ale zonelor urbane.

La microscară, potenţialele surse locale de afectare a calităţii aerului sunt:

- Activităţile agricole şi zootehnice – emisii de praf, pulberi, gaze de ardere, gaze metabolice;
- Trafic rutier pe drumurile judeţene şi comunale – emisii de pulberi, gaze de ardere;
- Încălzire – emisii de gaze de ardere;
- Incendii locale;
- Activităţi industriale – emisii diverse: praf, gaze de ardere;
- Procese de fermentaţie naturală – emisii de gaze de fermentaţie.

Nu sunt identificate activităţi notabile pe raza comunei pentru producerea poluării aerului.

2.11.2 Apa

Teritoriul comunei nu este traversat de cursuri majore de apă, însă la aproxiamtiv 10 km la sud se află fluviul Dunărea.

2.11.3 Solul

Cu privire la poluarea solului cu fertilizanţi s-au constatat că utilizarea neraţională a acestora a determinat apariţia unui exces de azotaţi şi fosfaţi în sol, care a avut un efect toxic asupra microflorei din sol, iar prin levigare au poluat apele freatice.

De asemenea, excesul de pesticide prezent în pământ poate afecta sănătatea umană prin intermediul contaminării solului, apei şi aerului. O consecinţă gravă o reprezintă acumularea continuă în plante şi animale a anumitor pesticide şi implicit contaminarea alimentelor, cu efecte negative asupra sănătăţii oamenilor. Printre unităţile administrativ teritoriale din cadrul judeţului Olt care au surse de nitraţi din activităţi agricole sunt, conform Ord. 1552/743/2008, se numără şi comuna Ştefan cel Mare.

2.11.4 Zgomotul

Poluarea sonoră provoacă la nivelul organismului uman o serie întreagă de efecte, începând cu uşoare oboseli auditive până la stări nevrotice grave şi chiar traumatisme ale organului auditiv. Sunetele cu o frecvenţă mai ridicată sunt mai periculoase decât cele cu o frecvenţă joasă.

Principalele surse de deranj identificate sunt traficul, comportamentul inadecvat al vecinilor, obiectivele comerciale (în special discotecile/barurile) şi cele industriale. În

privinţa gradului de deranj, cel sever predomină în cazul zonelor limitrofe arterelor de trafic intens, iar cel moderat este specific zonei rezidenţiale.

Conform datelor furnizate de Agenţia pentru Protecţia Mediului Olt, în cadrul „*Raportului de activitate pentru anul 2017*", în perioada 01.01.2017 – 31.12.2017 s-au prelevat un număr de 98 probe pentru determinarea nivelului de zgomot stradal pe principalele artere de circulaţie din municipiul Slatina, municipiul Caracal, oraşul Balş, nivelului de zgomot la limita unor zone funcţionale (şcoli, parcuri, pieţe şi zone industriale) şi nivelului de zgomot în zone rezidenţiale, urmărindu-se trei indicatori: LEQ (nivel echivalent), LMAX (nivel maxim), LMIN (nivel minim).

Din măsurătorile efectuate în municipiul Slatina şi oraşul Balş se constată că pe străzile cu trafic auto intens, nivelul echivalent de zgomot înregistrat depăşeşte valoarea limită conform STAS 10009/88, pentru străzi de categorie tehnică III (65 dB), respectiv străzi de categorie tehnică II (70 dB), iar în celelate oraşe valorile obţinute nu au depăşit valoarea maximă admisă prin STAS 10009/88, pentru străzi de categorie tehnică II (70 dB), respectiv străzi tehnice de categoria a III – a (65dB). Măsurătorile efectuate la limita zonelor funcţionale cât şi în zone industriale din oraşele judeţului Olt nu au evidenţiat depăşiri ale valorii maxime de 65 dB(A) conform STAS 10009/88, privind acustica urbană.

Nu sunt identificate fenomene notabile pe raza comunei pentru producerea unei poluari sonore alarmante.

2.11.5 Flora si fauna

Judeţul Olt se remarcă printr-un capital heterogen mai puţin fragmentat şi alterat, deţinând o biodiversitate bogată şi mai puţin erodată comparativ cu alte teritorii europene. Aceste resurse reprezintă importante atuuri în plan economic, social şi ecologic.

Covorul vegetal se compune dintr-un mozaic de agrocenoze, tufişuri de arbuşti şi asociaţii ierboase.

Fauna este reprezentată de mamifere (iepurele, bursucul, vulpea, veverița), reptile (şerpi, gusteri) şi păsări (ciocănitoarea, potârnichea, turturica, gaița, şi ciocârlia de padure).

Pe raza judeţului Olt au fost declarate monumente ale naturii următoarele specii de plante precum:bujorul românesc, laleaua pestriță, brânduşa galbenă, stânjenelul de stepă, stejarul brumăriu, etc. Printre speciile de animale monument ale naturii se numără: corbul, egrata mică, egrata mare, pelicanul comun, etc.

Arealele puternic antropizate şi înlocuite cu culturi agricole sunt populate cu răzătoare, insecte, numeroase specii de păsări.

Cele mai răspândite specii sunt vulpile, viezurii, iepurii, capriorii, mistreţii şi se constată o expansiune de la sud a şacalului.

Fauna de vertebrate existentă aici nu este una specifică, ci în linii generale este asemănătoare cu fauna României fiind o componentă importantă a biodiversităţii, ea trebuie păstrată integral.

2.11.6 Salubrizarea

Depozitarea resturilor vegetale provenite din activititati agricole

Avand in vedere ca localitatea Ştefan cel Mare se afla conf. Ord. MADR nr. 1552/743/2008 pe lista localitatilor unde exista surse de nitrati din activitati agricole, coroborat cu obligativitatea respectarii "Codului de bune practici agricole pentru protectia apelor impotriva poluarii cu nitrati din surse agricol"aprob prin Ord.1182/1270/2005, la nivelul Planului Urbanistic General, se propune amplasarea unei platforme de resturi vegetale in vederea rezolvarii acestei disfunctionalitati.

Depozitarea dejectiilor animaliere

Rolul platformei este de depozitare temporară, în bune condiţii tehnologice şi ecologice,a dejecţiilor solide şi semi-solide provenite de la animale, amestecate, sau nu, cu alte reziduuri organice cum ar fi resturile menajere sau de pe urma culturilor, înainte ca acestea să fie împrăştiate pe terenurile agricole.

O platformă de gunoi de grajd este o construcţie relativ simplă alcătuită dintr-o podea, în general, de beton pătrată sau dreptunghiulară, înconjurată în trei părţi de pereţi de beton înalţi de aproximativ 2-3 m. Pot fi folosite şi alte materiale, dar betonul este mai durabil, oferă condiţii mai bune pentru manevrarea utilajelor şi garanţii împotriva pierderiloraccidentale de nutrienţi. În afară de rolul de depozitare, platforma este utilizată şi pentru amestecarea şi compostarea gunoiului de grajd într-un produs mai omogen, mai stabil şi mai valoros. De aceea, dimensiunile platformei trebuie să fie suficiente nu numai pentru depozitare, ci şi pentru răsturnarea (remanierea) gunoiului de grajd aşezat în grămezi pentru compostarede dimensiuni asemănătoare. Dincolo de construcţia de beton în sine, platforma ar trebui echipată cu următoarele elemente:

- gard pentru controlul restrictionarea accesului;
- utilaje de încărcare şi răsturnare (omogenizare sau remaniere) a gunoiului degrajd (de ex: încărcător orizontal);

- maşină pentru tocatul resturilor vegetale ce intră la compostare;
- cisternă pentru transportul şi împrăştierea dejecţiilor lichide,
- termometre diverse pentru monitorizarea evoluţiei temperaturii în grămada decompostare;
- utilaje de pompare şi de aplicare a lichidelor pentru umectarea grămezii decompostare, pentru încărcarea cisternei de distribuţie pe terenul agricol alichidului stocat;
- o anexă ca adăpost şi birou pentru administratorul platformei;
- apă, electricitate şi sursă de combustibil.

Locaţia ideală pentru o platformă de gunoi se stabileşte după următoarele criterii:

- Drepturile de proprietate - platforma ar trebui construită de preferinţă pe teren comunal;
- Acces - platforma ar trebui localizată într-un perimetru uşor accesibil pentru mijloacele de transport obişnuite: camioane, tractoare, căruţe etc.;
- Distanţa faţă de centrul satului: Pentru platformele sistemelor intensive de creştere a animalelor distanţa faţa de locuinţe este de 500 m conform ordinului ministrului sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Suprafaţa - platforma ar trebui ridicată pe o suprafaţă dreaptă în scopul reducerii costurilor de construcţie şi pentru a facilita managementul ulterior;
- Riscul de inundaţie - platforma nu trebuie situată în zonă cu risc de inundaţie sau precipitaţii excesive;
- Pădurile - platforma nu trebuie situată în apropierea pădurilor, deoarece amoniacul degajat în atmosferă este toxic pentru arbori, în special pentru speciile răşinoase;
- Apa freatică - platforma nu trebuie situată în zonă cu apă freatică la mică adâncime (mai puţin de 2 m);
- Distanţa faţă de cursurile de apă - platforma trebuie situată la minim 100 m de orice curs sau corp de apă în scopul reducerii riscului de poluare accidentală;
- Distanţa faţă de terenurile agricole - ar trebui să fie cât mai mică pentru diminuarea costurilor de transport.

3 CONCLUZII ALE ANALIZEI SITUAŢIEI EXISTENTE

3.1 DISFUNCȚIONALITĂȚI

3.1.1 Aspecte economice

- Infrastructură insuficient modernizată şi adaptată cerinţelor actuale de dezvoltare;
- Nivel redus al educaţiei şi al formării profesionale în rândul populaţiei active;
- Diversificare limitată a activităţilor economice;
- Dezvoltare insuficientă a sectorului serviciilor;
- Nivel scăzut al inovării şi al modernizării activităţilor industriale;
- Cooperare insuficientă între instituţiile de învăţământ şi mediul de afaceri;
- Promovare limitată a oportunităţilor şi a potenţialului local de investiţii;
- Parteneriate insuficient dezvoltate între sectorul public şi cel privat;
- Măsuri de stimulare insuficiente pentru înfiinţarea şi dezvoltarea IMM-urilor în domeniile economice slab reprezentate;
- Sprijin insuficient pentru activităţile meşteşugăreşti şi pentru micii meseriaşi;
- Capacitate relativ redusă de accesare şi absorbţie a fondurilor europene;
- Resurse bugetare limitate pentru implementarea proiectelor de dezvoltare;
- Disponibilitate limitată a forţei de muncă calificate, precum şi necesitatea dezvoltării competenţelor profesionale ale populaţiei active.

3.1.2 Aspecte sociale

- Migraţia populaţiei tinere către alte localităţi, în special în căutarea oportunităţilor de educaţie şi ocupare;
- Acces limitat al unor categorii de populaţie la programele şi serviciile de asistenţă socială;
- Tendinţă de îmbătrânire demografică a populaţiei;
- Nivel redus al veniturilor pentru o parte a populaţiei;
- Ofertă limitată de programe de instruire şi formare profesională, insuficient diversificată în raport cu nevoile pieţei muncii;
- Gestionare insuficient de eficientă a dezvoltării şi valorificării resurselor umane locale;
- Pondere semnificativă a persoanelor fără ocupaţie şi dificultăţi de integrare pe piaţa muncii;
- Participare şi incluziune socială insuficiente pentru persoanele aparţinând grupurilor vulnerabile.

3.1.3 Circulaţia

- Intersecţii care necesită amenajare şi modernizare pentru creşterea siguranţei circulaţiei;
- Sectoare de străzi neasfaltate şi cu semnalizare rutieră insuficientă;

- Infrastructură pietonală şi pentru deplasarea cu bicicleta insuficient dezvoltată, inclusiv lipsa trotuarelor şi a pistelor dedicate;
- Lipsa traseelor turistice amenajate şi semnalizate pentru valorificarea potenţialului local.

3.1.4 Echiparea edilitară

- Necesitatea extinderii reţelei de alimentare cu apă la nivelul comunei, inclusiv în zonele propuse pentru introducerea în intravilan prin noul PUG;
- Necesitatea extinderii reţelei de canalizare şi asigurării accesului la acest serviciu în zonele de extindere a intravilanului propus prin noul PUG;
- Lipsa reţelei de distribuţie a gazelor naturale la nivelul comunei;
- Necesitatea extinderii reţelei de alimentare cu energie electrică în zonele propuse pentru extinderea intravilanului;
- Lipsa unui sistem centralizat sau a unor soluţii integrate de alimentare cu energie termică pentru clădirile publice şi gospodării, care să contribuie la reducerea consumului de combustibili şi la creşterea eficienţei energetice;
- Acoperirea incompletă a teritoriului comunei cu sistemul de iluminat public stradal şi necesitatea extinderii şi modernizării acestuia.

3.1.5 Mediu

Evaluarea stării actuale a mediului din zona Comunei Ştefan cel Mare a pus în evidenţă o serie de aspecte şi probleme de mediu existente. Cele mai importante asemenea probleme sunt legate de mediul construit şi de populaţie (în special din punct de vedere al situaţiei socio- economice a comunităţii). Principalele probleme actuale sunt:

- disfuncţionalităţi în ceea priveşte zonele construite: zona de locuit, zona mixtă
- zona circulaţiilor, zona spaţiilor verzi;
- lipsa perdelelor vegetale de protecţie;
- peisajul este afectat ca urmare a construirii haotice, şi a lipsei spaţiilor plantate cu rol peisagistic.
- poluarea apei şi a aerului din cauza activităţilor agricole
- gestionarea inadecvată a deşeurilor menajere şi industriale

Estimarea evoluţiei probabile a factorilor/aspectelor de mediu în cazul în care nu se vor implementa prevederile PUG analizat indică:

- continuarea afectării calităţii aerului în perimetrele adiacente căilor cu trafic rutier intens precum şi continuarea creării de disconfort acustic pentru populaţia din aceste perimetre, în cazul în care nu se vor implementa prevederile PUG cu privire la circulaţie;
- accentuarea disfuncţionalităţilor existente privind starea construcţiilor şi a condiţiilor de locuit în cazul în care nu se vor implementa prevederile PUG cu privire la zonele de locuit prin continuarea construirii haotice în intravilanul existent;

Au fost stabilite obiective de mediu, ţinte şi indicatori pentru factorii/aspectele de mediu relevanţi/relevante pentru plan, în scopul evaluării performanţelor de mediu ale planului. La stabilirea obiectivelor de mediu s-au luat în considerare politicile de mediu naţionale şi ale UE, precum şi obiectivele de mediu la nivel local şi regional, stabilite prin Planul Local de Acţiune pentru Mediu (PLAM) Obiectivele de mediu, reprezentând principalele repere necesar a fi avute în vedere în procesul de planificare sunt următoarele:

- îmbunătăţirea calităţii şi funcţionalităţii mediului, crearea condiţiilor urbanistice pentru atingerea obiectivelor strategice de dezvoltare a comunei;
- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă ale populaţiei, protejarea sănătăţii umane;
- crearea condiţiilor pentru dezvoltarea economică a comunei şi pentru creşterea şi diversificarea ofertei de locuri de muncă;
- limitarea impactului negativ asupra solului;
- limitarea impactului negativ asupra biodiversităţii, florei şi faunei;
- limitarea poluării la niveluri care să nu producă un impact semnificativ asupra calităţii apelor;
- limitarea emisiilor de poluanţi în aer generate de surse urbane la niveluri care să nu genereze un impact semnificativ asupra calităţii aerului în zonele cu receptori sensibili;
- limitarea poluării fonice şi a nivelurilor de vibraţii în zonele cu receptori sensibili la zgomot şi la vibraţii;
- crearea unui peisaj adecvat.
- restrictiile generale pentru conservarea patrimoniului natural

Pentru atingerea acestor obiective se va avea in vedere:

- Reducerea progresivă şi, acolo unde este posibil, eliminarea surselor majore de poluare;
- Implementarea măsurilor de prevenire şi diminuare a riscurilor naturale, în special a celor generate de inundaţii şi alunecări de teren;
- Reabilitarea şi valorificarea terenurilor degradate prin lucrări de consolidare a malurilor şi taluzurilor, refacerea vegetaţiei şi amenajarea de spaţii verzi;
- Dezvoltarea şi organizarea coerentă a sistemului de spaţii verzi, în vederea îmbunătăţirii calităţii mediului şi a cadrului de viaţă al populaţiei.

3.2 NECESITĂŢI ŞI OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

3.2.1 Măsuri ale autoritatilor publice

Printr-o implementare şi o planificare exactă a investiţiilor de capital, primăria Ştefan cel Mare urmăreşte obiectivul de a promova dezvoltarea comunităţii locale, îmbunătăţind calitatea vieţii şi asigurând condiţii de trai sănătoase şi sigure.

Acest obiectiv amplu este realizat prin intermediul unor intervenţii de dotare cu infrastructură tehnico-edilitară, pe de o parte şi pe de altă parte sporind atractivitatea şi dinamismul comunei Ştefan cel Mare, punând astfel bazele pentru bunăstarea şi prosperitatea viitoare.

a) Infrastructura rutiera:

- Asfaltare drumuri de pământ şi pietriş

b) Echipare edilitară

- Înfiinţarea/extinderea reţelelor tehnico-edilitare, care ar permite creşterea activităţii economice şi îmbunătăţirea condiţiilor de locuire

c) Economie şi îmbunătăţirea condiţiilor de locuire:

- Dezvoltare potenţial agro-zootehnic prin crearea condiţiile optime de funcţionare a incintelor specializate
- Implementarea de programe pentru susţinerea antreprenoriatului local
- Dezvoltarea comerţului legumicol, prin crearea unei pieţe specializate
- Amenajare spaţii verzi/agrement/sport/locuri de joacă pentru copii, etc
- Dezvoltarea turismului pe baza unui program menit să asigure punerea în valoare apotenţialului turistic din zonă.

- Proiecte integrate multisectoriale de dezvoltare
- Proiecte pentru dezvoltarea infrastructurilor de afaceri şi promovarea de parteneriate publice şi private – mediul de afaceri pentru dezvoltare economică
- Proiecte pentru protejarea valorilor culturale.
- Crearea de centre de formare profesională pentru a sprijini forţa de muncă locală

3.2.2 Comentarii. Punct de vedere al proiectantului

Investiţiile susţinute de autoritatile locale din comuna Ştefan cel Mare urmaresc în principal satisfacerea nevoilor primare ale comunităţii locale, prin îmbunătăţirea mediului construit şi modernizarea infrastructurilor de bază. În acest context primăria a demarat demersul Revizuririi Planului Urbanistic General, pentru a dispune de o viziune strategică coerentă şi durabilă asupra localităţii în următorii 10 ani.

4 STRATEGIE DE DEZVOLTARE SPAŢIALĂ A COMUNEI ŞTEFAN CEL MARE

4.1 CONTEXT SUPRATERITORIAL

4.1.1 Planul de Amenajare al Teritoriului Naţional

In Planul de Amenajare al Teritoriului Naţional nu există prevederi speciale pentru comuna Stefan cel Mare.

4.1.2 Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia

Obiectivul strategic global pentru perioada 2021-2027 este dezvoltarea durabilă şi echilibrată a Regiunii Sud-Vest Oltenia în vederea reducerii disparităţilor existente între regiunea SV Oltenia şi celelalte regiuni ale ţării în scopul creşterii nivelului de trai al cetăţenilor.

Pentru atingerea obiectivului general al PDR 2021-2027, au fost stabilite urmatoarele obiective specifice, corelate cu prioritatile de finantare:

Obiective specifice:

- Cresterea competitivitatii regionale prin accentuarea rolului cercetarii-dezvoltarii, promovarea inovarii, a specializarii inteligente si a digitalizarii si modernizarea infrastructurii (Prioritatile 1, 2, 3, 4 si 5)
- Dezvoltarea resurselor umane, asigurarea accesului la piata muncii, acces egal la servicii sociale si combaterea sarciei si a excluziunii (Prioritatile 1 si 5)
- Cresterea atractivitatii regionale si dezvoltarea durabila a regiunii prin imbunatatirea infrastructurii, valorificarea zonelor urbane si a potentialului turistic (Prioritatile 3 si 6)

Prioritățile şi domeniile de interventie la nivel regional pentru viitoarea perioadă de programare 2021-2027 au fost create pentru identificare nevoilor reale de dezvoltare ale regiunii Sud-Vest Oltenia.

Prioritatile Strategiei de Dezvoltare Regională Sud- Vest Oltenia 2021 – 2027:

- Creşterea competitivităţii economice a regiunii
- Modernizarea si dezvoltarea infrastructurii regionale
- Dezvoltarea urbana durabila

- Dezvoltare rurala durabila si modernizarea agriculturii si a pescuitului
- Dezvoltarea resurselor umane in sprijinul unei ocupari durabile si a incluziunii sociale
- Dezvoltarea turismului, valorificarea patrimoniului natural si a mostenirii cultural-istorice

În Planul de Dezvoltare Regională Sud-Vest Oltenia 2021-2027 nu există prevederi speciale pentru comuna Ştefan cel Mare.

4.1.3 Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean

Conform PATJ Olt la nivelul Comunei Ştefan cel Mare se urmăresc următoarele măsuri:

Obiectiv	Măsuri de amenajare a teritoriului	Propunere responsabili
Resurse de apă suplimentate cantitativ şi îmbunătăţite calitati	Elaborarea unui cod al bunelor practici agricole în zonele vulnerabile şi a unor programe privind instruirea fermierilor în scopul promovării codului	OJCA, AB
	Realizarea staţiilor de epurare a apelor uzate şi reabilitarea şi modernizarea celor existente în toate localităţile din judeţ	
Sisteme de alimentare cu apă în toate aglomerările judeţului	Realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apa	CAO, CL
Sisteme de canalizare şi epurarea apelor uzate în toate aglomerările judeţului	Realizarea sistemului de canalizare şi epurare a apei uzate	CAO, CL

Sursa: Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean Olt VOLUMUL I: Documentare şi studii de fundamentare

4.1.4 Strategia de dezvoltare a Judeţului Olt 2021-2027

În *Strategia de dezvoltare a judeţului Olt 2021-2027* nu se fac prevederi speciale pentru comuna Ştefan cel Mare, însă au fost identificate cele mai potrivite proiecte ca fiind necesare pentru dezvoltarea zonelor rurale ale judeţului Olt:

- Asfaltarea străzilor

- Ecologizarea gropilor de gunoi
- Extinderea iluminatului stradal
- Extinderea/modernizarea sistemului de alimentare cu gaze naturale
- Masuri de ajutare a tinerilor
- Masuri pentru asigurarea curăţeniei pe străzi
- Proiecte în zootehnie
- Reabilitarea/modernizarea caselor de cultură/a căminelor culturale

4.1.5 Strategia de Dezvoltare Locală 2021-2027 – Comuna Ştefan cel Mare, Judeţul Olt

Prin Strategia de Dezvoltare Locală, la nivelul localităţii au fost prevăzute următoarele obiective specifice principale:

- Îmbunatăţirea infrastructurii fizice a comunei pentru sprijinirea dezvoltării socio-economice durabile ;
- Asigurarea protecţiei şi calităţii mediului înconjurator în vederea creşterii standardului de viaţă al locuitorilor şi dezvoltării durabile a comunei Ştefan cel Mare.
- Îmbunatăţirea serviciilor sociale furnizate pentru comunitatea locală şi asigurarea echităţii, egalităţii de şansă şi facilitarea integrarii sociale şi pe piaţa muncii a grupurilor defavorizate.
- Dezvoltarea sistemului de învăţământ la nivelul comunei Ştefan cel Mare,
- prin îmbunatăţirea infrastructurii şi a dotărilor, crearea cadrului pentru desfăşurarea de activităţi extracurriculare, creşterea calităţii şi diversificarea serviciilor educaţionale.
- Dezvoltarea infrastructurii de sănătate şi susţinerea ofertei de servicii medicale în vederea asigurării accesului tuturor categoriilor de locuitori la serviciile de sanătate de bază.
- Dezvoltarea culturii locale, prin reabilitarea obiectivelor de patrimoniu cultural, punerea în valoare a resurselor antropice şi crearea de facilităţi pentru petrecerea timpului liber.
- Dezvoltarea durabilă a sectorului turistic în comună prin promovarea
- potenţialului cultural local şi crearea condiţiilor pentru dezvoltarea unui turism de agrement.

- Crearea unei game largi de servicii destinate tinerilor, accesibile, de calitate şi adaptabile nevoilor individuale şi globale ale acestora care să prevină, să limiteze, să combată situaţiile de marginalizare socială a tinerilor, să recupereze şi să reintegreze social tinerii aflaţi în situaţii de risc.
- Revigorarea şi diversificarea economiei locale, bază a dezvoltării socioeconomice a comunei Ştefan cel Mare.
- Diversificarea economiei locale prin sprijinirea micilor afaceri şi promovarea antreprenoriatului.
- Creşterea capacităţii administraţiei publice locale de furnizare a serviciilor către populaţie şi de sprijinire a dezvoltării mediului de afaceri local.

Obiective pe termen mediu şi lung pe sectoare de activitate:

EDUCAŢIE

-Asigurarea unui sistem educaţional performant, flexibil şi adaptat condiţiilor din mediul rural;
-Facilitarea accesului pentru toţi la educaţie;
-Modernizarea infrastructurii de educaţie şi asigurarea dotărilor, inclusiv IT, necesare desfăşurării unui proces educaţional competent şi competitiv;
-Facilitarea accesului la formare profesională continuă a adulţilor;
-Modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii specifice pentru educaţie sportivă cu baze materiale corespunzătoare;
-Implementarea de programe şcolare pentru formarea comportamentului şi deprinderilor privind protecţia mediului;

CULTURĂ ŞI ARTĂ

- Diversificarea activităţilor culturale la nivelul comunei;
-Modernizarea infrastructurii de cultură, întreţinerea şi conservarea obiectivelor culturale;
-Facilitarea accesului la informaţii prin intermediul structurilor de cultură;
-Revitalizarea practicilor tradiţionale/artei populare, valorificarea acestora şi asigurarea transmiterii către generaţiile viitoare.

SĂNĂTATE ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

-Asigurarea de servicii medicale suficiente şi la standarde europene;
-Facilitarea accesului populaţiei la servicii medicale de calitate; -
-Dezvoltarea unui program complex pentru informarea şi educarea populaţiei în spiritul unui mod de viaţa sănătos;

-Efectuarea unui studiu pentru identificarea factorilor de risc asupra calităţii vietii şi aplicarea soluţiilor corespunzătoare;
-Îmbunătăţirea calităţii serviciilor sociale;
-Dezvoltarea de parteneriate public-private pentru diverse proiecte/programe sociale (asistarea mamelor singure, consiliere psihologică pentru copii, etc.) sau identificarea actorilor locali care să preia administrarea serviciilor sociale; -Dezvoltarea infrastructurii serviciilor de asistenţă socială prin crearea de centre pentru bătrâni, persoane defavorizate, persoane cu nivel scăzut de trai, etc.

INFRASTRUCTURA

-Creşterea standardului de viaţă pentru locuitorii comunei;
-Crearea de condiţii de viaţă atractive atât pentru menţinerea populaţiei tinere în localitate cât şi pentru atragerea populaţiei care ar dori să se stabilească în comună;
-Crearea de condiţii şi faciliăţi pentru familiile monoparentale, familiile tinere cu copii, persoane defavorizate;
-Îmbunatăţirea calităţii vieţii locuitorilor comunei prin creşterea gradului de informatizare ca urmare a introducerii tehnologiei IT, atât în instituţiile publice (primărie, şcoli, cămine culturale, etc.), cât şi în gospodariile populaţiei;
-Crearea de noi locuri de muncă, în diverse domenii de activitate (inclusiv domenii non-agricole) cu venituri suficiente pentru a asigura un nivel de trai decent;
-Facilitarea accesului la formare profesională în vederea calificării sau recalificării pentru reconversia profesională în domenii căutate pe piaţa forţei de muncă.
-Informarea şi conştientizarea locuitorilor comunei cu privire la necesitatea racordării la reţeaua tehnico-edilitară pentru eliminarea riscului expunerii la poluare şi agenţi patogeni;
-Asigurarea de dotări edilitare complete şi funcţionale, capabile să deservească necesităţile locuitorilor comunei, în condiţii civilizate;
-Facilitarea accesului tuturor locuitorilor comunei la reţeaua tehnico-edilitară.
-Crearea unei reţele de drumuri la standarde UE, care să deservească necesităţile locuitorilor comunei şi să asigure cadrul necesar pentru dezvoltarea activităţilor economice;
-Modernizarea infrastructurii de drumuri şi transport în acord cu normele privind protecţia mediului înconjurător;
-Creşterea siguranţei în circulaţia publică şi asigurarea liberei deplasări a locuitorilor comunei.

AGRICULTURA – SILVICULTURA

-Creşterea productivităţii în sectorul agricol şi zootehnic, reducerea populaţiei ocupate în agricultura de subzistenţă;
-Diversificarea activităţilor agricole generatoare de venit;

-Promovarea unor politici agricole care sa dezvolte practici de agricultură durabilă, să conducă la performanţă şi la valorificarea biomasei (nealimentar); -Dezvoltarea unei agriculturi ecologice care şi-ar putea găsi piaţa de desfacere în Uniunea Europeană;
-Promovarea unei politici adecvate în domeniul resurselor umane care lucrează în agricultură;
-Promovarea unei politici de mecanizare a agriculturii;
-Organizarea de exploataţii agricole pentru culturi performante.

INDUSTRIE – COMERŢ – SERVICII

-Crearea condiţiilor necesare pentru desfăşurarea unui comerţ civilizat pe raza comunei, comerţ care să respecte reglementările în vigoare şi care să nu pericliteze sănătatea populaţiei;
-Asigurarea facilităţilor necesare (utilităţi) pentru localizarea de afaceri în comună;
-Alinierea la standardele aprobate a activităţilor comerciale;
-Promovarea unor tehnici eficiente de marketing;
-Creştarea calităţii serviciilor pe raza comunei;
-Promovarea unei politici de asociere a întreprinzătorilor locali şi atraşi pentru dezvoltarea unor activităţi economice în domeniul serviciilor;
-Facilitarea accesului la servicii de consultanţă în domeniu, inclusiv pentru accesarea de fonduri europene;
-Promovarea spiritului antreprenorial în rândul populaţiei comunei prin organizarea a diverse forme de pregătire în domeniu;
-Promovarea, la toate nivelurile de administrare şi de vârstă, a conceptelor moderne de gestionare a deşeurilor.

TURISM

-Promovarea unei politici de încurajare a activităţilor de interes turistic în asociere cu alte activităţi care pot căpăta specific local;
-Crearea infrastructurii pentru turism şi agroturism – căi de acces şi alte utilităţi;
-Sprijinirea intreprinzătorilor privaţi în deschiderea de afaceri în domeniu – pensiuni turistice, etc.;
-Sprijin şi asistenţă pentru accesarea fondurilor disponibile (FDR, FEADR, etc.);
-Dezvoltarea de parteneriate public-private pentru valorificarea zonelor cu potenţial turistic/agroturistic.

MANAGEMENTUL ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI

-Creşterea potenţialului economic al comunei şi reducerea cheltuielilor de întreţinere a infrastructurii prin investiţii în domeniul sus menţionat;
-Efectuarea unui studiu hidrogeologic pentru a identifica problemele comunei în domeniul sus menţionat;

-Amenajarea albiilor apelor şi regularizarea canalelor cu torent în zonele afectate sau cu risc de a fi afectate;
-Împădurirea suprafeţelor degradate sau afectate de alunecări de teren; -Efectuarea unui studiu cu privire la posibilitatea irigării terenurilor arabile, concomitent cu dezvoltarea economiei agrare.

MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

-Elaborarea unui proiect de educare şi transfer de cunoştinţe cu privire la conceptul de dezvoltare durabilă;
-Promovarea unei politici de încurajare a activităţilor de exploatare a resurselor regenerabile;
-Aplicarea unui program de educare a populaţiei pentru adoptarea unui mod de viaţă sănătos, promovarea conceptelor moderne privind sănătatea umană;
-Monitorizarea gradului de poluare a aerului, proiect privind identificarea durităţii apei, solului;
-Stoparea poluării şi depoluarea cursurilor de apă, inclusiv repopularea piscicolă a acestora;
-Restructurarea activităţilor gospodăresti pentru eliminarea surselor de poluare a aerului, apei şi solului;
-Reducerea poluării prin înfiinţarea sistemului de colectare selectivă a deşeurilor;
-Rezolvarea situaţiei canalizării - închiderea foselor din gospodăriile populaţiei;
-Promovarea practicilor de agricultură ecologică;
-Realizarea unor sisteme de alarmare a populaţiei din zonele potenţial a fi afectate de fenomene de poluare;
-Identificarea şi aplicarea soluţiilor de stopare a poluării şi de restaurare ecologică.
-Îmbunatăţirea calităţii vieţii şi creşterea gradului de confort pentru populaţia comunei prin amenajarea spaţiilor verzi din comună;
-Dezvoltarea unui program de educaţie ecologică a locuitorilor comunei;
-Elaborarea unui proiect comunitar de amenajare a spaţiilor verzi;
-Creşterea gradului de curăţenie a comunei şi reducerea poluării prin înfiinţarea sistemului de colectare selectivă a deşeurilor;
-Creşterea nivelului de cunoştinte a populaţiei cu privire la depozitarea neorganizată a deşeurilor solide post-utilizare şi arderea poluantă a unor materiale post – utilizare (cauciuc, mase plastice, textile sintetice);
-Crearea infrastructurii locale de colectare şi depozitare intermediară a deşeurilor solide;
-Promovarea, la toate nivelurile de administrare şi de vârstă, a conceptelor moderne de gestionare a deşeurilor.

ADMINISTRAŢIA PUBLICĂ

Întărire instituţională

-Îmbunatăţirea calităţii serviciilor oferite de administraţia publică locală prin întărirea capacităţii instituţionale, dotare la standarde corespunzătoare (inclusiv în IT);

-Elaborarea unui sistem de administrare bazat pe promovarea autonomiei locale şi consolidarea cadrului instituţional;

-Dezvoltarea sistemelor de comunicare cu comunitatea pentru creşterea participării cetăţenilor la viaţa comunei – stabilirea unor modalităţi de consultare a cetaţenilor şi implicarea acestora în procesul decizional;

-Orientarea serviciilor publice către necesităţile locuitorilor comunei;

-Dezvoltarea şi modernizarea infrastructurii comunităţii;

-Creşterea nivelului de accesare a fondurilor externe nerambursabile oportune pentru dezvoltarea comunităţii;

-Eficientizarea gestionării mijloacelor publice;

-Reevaluarea sistemului de servicii publice şi orientarea unor activităţi către domeniul privat;

-Crearea unui sistem de monitorizare şi evaluarea a calităţii serviciilor publice oferite locuitorilor comunei;

-Eliminarea blocajelor birocratice şi implementarea unui sistem de management al calităţii în serviciile publice.

Promovarea şi dezvoltarea parteneriatelor public-private

-Constituirea de parteneriate public – private pentru exploatarea unor investiţii ale comunităţii şi pentru valorificarea unor resurse locale din patrimoniul public: identificarea actorilor locali care pot fi implicaţi;

-Încurajarea formelor de asociere a societăţii civile pentru participarea la viaţa publică a comunităţii – identificarea nucleelor existente şi potenţiale şi sprijinirea acestora;

-Sprijinirea ONG-urilor care desfăşoara activităţi în folosul locuitorilor comunei;

-Elaborarea de proiecte investiţionale comune cu sectorul economic privat, în diverse domenii (social, cultural, turism, mediu, etc.).

Creşterea calităţii resurselor umane

-Identificarea necesităţilor şi oportunităţilor de instruire;

-Derularea unor programe de perfecţionare profesională continuă a personalului din administraţia publică în corelaţie cu exigenţele impuse de creşterea autonomiei în administraţia publică locală şi cu exigenţele pentru executarea sarcinilor de serviciu;

-Programe de perfecţionare pentru accesarea fondurilor europene şi pentru pregătirea cetăţenilor comunei, potenţiali solicitanţi de fonduri pentru dezvoltare comunitară ;

-Elaborarea unui regulament de organizare şi funcţionare a personalului din administraţia publică;

-Încadrarea corectă a personalului pe funcţii şi activităţi bine definite, în funcţie de pregatire şi experienţă;

-Asigurarea transparenţei în funcţionarea sistemului instituţional pentru fiecare angajat;

-Creşterea responsabilităţii şi a independenţei profesionale a funcţionarilor publici.

Consolidarea managementului finanţelor publice

-Aplicarea de măsuri concrete şi fezabile pentru obţinerea veniturilor proprii, crearea şi menţinerea echilibrului bugetar;

-Elaborarea unei strategii pentru obţinerea de fonduri extrabugetare care să susţină proiecte/programe de interes local;

-Sprijinirea dezvoltării antreprenoriatului ca instrument esenţial al economiei de piaţă;

-Aplicarea unui management financiar riguros care să permită un control strict şi eficient asupra executării bugetului;

-Planificarea eficientă a cheltuielilor şi veniturilor;

-Aplicarea de măsuri concrete de control asupra cheltuielilor publice;

-Dezvoltarea unui program pentru administrarea corespunzătoare a banilor publici.

Managementul informaţiilor

-Racordarea instituţiilor, a agentilor economici şi a populaţiei la sistemele actuale de comunicare;

-Construirea de parteneriate cu agenţi privaţi şi implicarea acestora în activităţi comerciale în sfera IT, eventual asigurarea de spaţii în caminul cultural pentru infiinţarea şi derularea de activităţi specifice;

-Analizarea nevoilor în domeniul IT şi informatizarea serviciilor oferite cetăţenilor de către primărie (registru agricol, taxe şi impozite, evidenţa populaţiei, etc.);

-Coordonarea cu alte activităţi a acestui domeniu – înfiinţarea punctului de informare şi conectarea la surse de informare locale, judeţene şi naţionale.

-Aducerea informaţiei europene şi guvernamentale în faţa populaţiei locale în scopul fructificării oportunităţilor legate de integrarea în Uniunea Europeană – accesarea de fonduri structurale, absorbţiei fondurilor comunitare şi în special al fondurilor de dezvoltare agricolă – deschidere de noi afaceri, infrastructura rurală, etc.

O parte din proiectele propuse au fost realizate, iar restul se reiau şi sunt atribuite PUG-ului în lucru la momentul actual.

4.2 VIZIUNE

În anul 2036, comuna Ştefan cel Mare are o economie inteligentă, bazată pe un ecosistem care excelează prin învăţare, colaborare şi deschidere, comuna va creşte în armonie cu mediul înconjurător şi încurajând spiritul civic. O economie înfloritoare oferă oportunităţi pentru toţi prin construirea unui sistem de educaţie aliniat cu nevoile pieţei, prin dezvoltarea ofertei educaţionale care să ofere tinerilor abilităţile pentru locurile de muncă din viitor şi prin crearea de oportunităţi economice pentru antreprenori şi întreprinderile mici şi mijlocii. Au fost înfiinţate centre de formare şi reconversie profesională pentru persoanele defavorizate pentru crearea competenţelor corespunzătoare cerinţelor pieţei forţei de muncă. Are acces la un sistem de educaţie relevant pentru piaţa muncii, stimulativ pentru învăţarea pe tot parcursul vieţii, o societate bazată pe solidaritate şi condiţii de viaţă mai bune pentru toţi cetăţenii.

O contribuţie majoră la dezvoltarea durabilă a agriculturii, la creşterea activităţilor economice cu o importantă valoare adăugată şi la sporirea interesului pentru dezvoltarea spaţiului rural o are agricultura ecologică. Agricultura a cunoscut o creştere semnificativă prin exploatarea terenurilor agricole cu soluri fertile. Dezvoltarea producţiilor locale influenţează dinamismul economic al zonelor rurale şi asigură aprovizionarea centrelor comerciale din zonele urbane cu produse locale.

4.3 OBIECTIVE STRATEGICE ŞI OBIECTIVE SPECIFICE

La nivelul localităţii se urmăresc următoarele obiective generale ce vor fi implementate ulterior aprobării PUG:

O1. CONFORT COTIDIAN LA NIVEL RIDICAT

OBIECTIVE SPECIFICE:

O1.1 Reţele de circulaţie şi dotări tehnico-edilitare la standarde moderne

O.1.2 Structură funcţională consolidată

O2. PRACTICI DE VIAŢĂ SUSTENABILE ŞI RESPONSABILE

OBIECTIVE SPECIFICE:

O2.1 Mediu natural şi construit valorificat

O2.2 Structură economică locală diversificată şi performantă

4.3.1 Programe şi proiecte

0.1	
0.1.1	
PROGRAME	PROIECTE
P111 **PROMOVAREA ŞI DEZVOLTAREA MODALITĂŢILOR DE TRANSPORT ALTERNATIV ŞI SUSTENABIL**	P1111 ASIGURAREA UNEI INFRASTRUCTURI MODERNE ŞI SUSTENABILE PENTRU STAŢIILE DE TRANSPORT PUBLIC
	P1112 CREAREA ŞI ÎNTREŢINEREA INFRASTRUCTURII CICLABILE PE ARTERELE PRINCIPALE ALE LOCALITĂŢII
P112 **ÎMBUNĂTĂŢIREA ŞI DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE**	P1121 REABILITAREA ŞI ASFALTAREA DRUMURILOR EXISTENTE, CU ASIGURAREA ÎNTREŢINERII LOR
	P1122 PLANTAREA, GESTIONAREA ŞI ÎNTREŢINEREA VEGETAŢIEI DE ALINIAMENT PE ARTERELE PRINCIPALE ALE COMUNEI
	P1123 MODERNIZAREA ŞI ÎNTREŢINEREA ILUMINATULUI PUBLIC STRADAL
P113 **DEZVOLTAREA ŞI EFICIENTIZAREA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE**	P1131 EXTINDEREA ŞI ÎNTREŢINEREA UNEI REŢELE DE APĂ MODERNE ŞI FUNCŢIONALE PENTRU ÎNTREG TERITORIUL INTRAVILAN
	P1132 ÎNFIINŢAREA ŞI ÎNTREŢINEREA REŢELELOR DE CANALIZARE MENAJERĂ ŞI DE COLECTARE A APELOR PLUVIALE PENTRU ÎNTREG INTRAVILANUL
	P1133 EXTINDEREA, MODERNIZAREA ŞI ÎNTREŢINEREA REŢELEI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ PE TOT TERITORIUL INTRAVILAN
	P1134 ÎNFIINŢAREA ŞI ÎNTREŢINEREA REŢELEI DE ALIMENTARE CU GAZE PE TOT TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS
	P1135 MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII DE TELECOMUNICAŢII ŞI ASIGURAREA ACCESULUI LA INTERNET DE BANDĂ LARGĂ PE ÎNTREG TERITORIUL INTRAVILAN AL COMUNEI
0.1.2	
P121 **CREŞTEREA CALITĂŢII LOCUIRII ŞI PROMOVAREA EFICIENŢEI ENERGETICE**	P1211 IMPLEMENTAREA SISTEMELOR DE ENERGIE REGENERABILĂ ÎN INSTITUŢIILE PUBLICE

	P1212 PROMOVAREA SI FACILITAREA ACCESĂRII PROGRAMELOR DE FINAŢARE PENTRU CREŞTEREA EFICIENŢEI ENERGETICE A CLADIRILOR REZIDENŢIALE
	P1213 INSTALAREA DE SISTEME DE VENTILAŢIE CU RECUPERARE DE CĂLDURĂ ÎN INSTITUŢIILE PUBLICE
P122 **CONSOLIDAREA STRUCTURII FUNCŢIONALE A COMUNEI ŞI MODERNIZAREA DOTĂRILOR PUBLICE**	P1221 DEZVOLTAREA ZONELOR CU FUNCŢIUNI MIXTE DE-A LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE ŞI CONSOLIDAREA UNEI ZONE CENTRALE REPREZENTATIVE
	P1222 MODERNIZAREA, DOTAREA ŞI ÎNTREŢINEREA INSTITUŢIILOR DE ÎNVĂŢĂMÂNT DIN COMUNĂ (ŞCOALA ŞI GRĂDINIŢA)
	P1223 MODERNIZAREA, DOTAREA ŞI ÎNTREŢINEREA INFRASTRUCTURII CULTURALE DIN COMUNĂ (CAMIN CULTURAL)
	P1224 ÎNFIINŢAREA ŞI ÎNTREŢINEREA DE CENTRE COMUNITARE ŞI SERVICII SOCIALE
	P1225 ÎNFIINŢAREA, AMENAJAREA ŞI DOTAREA UNEI PIEŢE AGROALIMENTARE PENTRU COMERCIALIZAREA PRODUSELOR AGRICOLE LOCALE
	P1226 MODERNIZAREA, ÎMBUNĂTĂŢIREA ŞI ÎNTREŢINEREA DOTĂRILOR DISPENSARULUI UMAN LOCAL
P123 **DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII ŞI SERVICIILOR DESTINATE ACTIVITĂŢILOR RECREATIVE**	P1231 ÎMBUNĂTĂŢIREA SPAŢIILOR VERZI EXISTENTE PRIN MODERNIZARE ŞI ÎNTREŢINERE CONTINUĂ
	P1232 DEZVOLTAREA SPAŢIILOR PENTRU JOCURI ŞI ACTIVITĂŢI PENTRU TOATE VÂRSTELE
O.2	
O.2.1	
P211 **VALORIFICAREA POTENŢIALULUI TURISTIC ŞI ECONOMIC AL ZONEI DUNĂRII PRIN PARTENERIATE INTERCOMUNITARE**	P2111 VALORIFICAREA POTENŢIALULUI TURISTIC ŞI ECONOMIC AL ZONEI DUNĂRII PRIN COOPERARE INTERCOMUNITARĂ
	P2112 INTEGRAREA COMUNEI ÎN CIRCUITE TURISTICE LOCALE ŞI REGIONALE CARE VALORIFICĂ OBIECTIVELE DIN ZONA DUNĂRII

	P2113 DEZVOLTAREA PARTENERIATELOR INTERCOMUNITARE PENTRU PROMOVAREA PRODUSELOR AGROALIMENTARE LOCALE, A GASTRONOMIEI ŞI A PESCUITULUI RECREATIV DIN ZONA DUNĂRII
P212 **PROTEJAREA MEDIULUI ŞI VALORIFICAREA PEISAJULUI NATURAL LOCAL**	P2121 ÎNFIINŢAREA, DOTAREA ŞI ÎNTREŢINEREA UNEI PLATFORME DE DEPOZITARE ŞI GESTIONARE A DEJECŢIILOR ANIMALIERE ŞI A RESTURILOR VEGETALE
	P2122 INTERZICEREA ACTIVITĂŢILOR INCOMPATIBILE CU VECINĂTATEA, POTRIVIT OMS 119/2014, CU MODIFICĂRILE ŞI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
	P2123 STABILIREA ZONELOR MINIME DE PROTECŢIE SANITARĂ CONFORM OMS 119/2014, CU MODIFICĂRILE ŞI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
	P2124 ÎMPĂDURIREA ZONELOR CU RISC CRESCUT LA INUNDAŢII
	P2125 ÎMBUNĂTĂŢIREA SISTEMULUI DE COLECTARE SEPARATĂ A DEŞEURILOR ŞI PREVENIREA DEPOZITĂRII NECONTROLATE A ACESTORA
O.2.2	
P221 **DIVERSIFICAREA ŞI DEZVOLTAREA ACTIVITĂŢILOR ECONOMICE ÎN MEDIUL RURAL**	P2211 PROMOVAREA PROGRAMELOR EUROPENE ŞI NAŢIONALE PENTRU AGRICULTURĂ ŞI ASIGURAREA DE CONSULTANŢĂ PENTRU BENEFICIARI.
	P2212 PROMOVAREA PROGRAMELOR EUROPENE ŞI NAŢIONALE PENTRU ACTIVITĂŢI NEAGRICOLE ŞI OFERIREA DE CONSULTANŢĂ ÎN IMPLEMENTARE.
	P2213 SPRIJINIREA ÎNFIINŢĂRII ŞI DEZVOLTĂRII ACTIVITĂŢILOR DE PROCESARE, DEPOZITARE ŞI COMERCIALIZARE A PRODUSELOR AGRICOLE LOCALE
P222 **ÎMBUNĂTĂŢIREA CLIMATULUI INVESTIŢIONAL ŞI ATRAGEREA DE NOI INVESTIŢII**	P2221 STIMULAREA COLABORĂRII DINTRE SECTORUL PUBLIC ŞI CEL PRIVAT
	P2222 APLICAREA DE FACILITĂŢI FISCALE PENTRU INVESTITORI
	P2223 PROMOVAREA DISPONIBILITĂŢII TERENURILOR ŞI A SPAŢIILOR CU FUNCŢIUNI ECONOMICE PREVĂZUTE PRIN PUG ŞI INFORMAREA POTENŢIALILOR INVESTITORI CU PRIVIRE LA CONDIŢIILE DE UTILIZARE A ACESTORA

5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

5.1 STUDII DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care justifica impunerea anumitor reglementari urbanistice utilizate pentru PLANUL DE URBANISM GENERAL AL COMUNEI STEFAN CEL MARE sunt:

- Analizele topografice in conformitate cu care s-au facut recomandari privind construibilitatea in toate localitatile componente ale comunei, celelalte reglementari urbanistice fiind direct legate de zonele de protectie (protectii sanitare, risc de inundatii, risc de alunecari, etc.).
- Studiu istoric
- Studiu de fundamentare. Studiu hidrogeotehnic-Riscuri naturale
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu de fundamentare privind evoluţia socio-demografică
- Studiu de fundamentare privind protectia mediului
- Studiu de fundamentare privind evoluţia activităţilor economice
- Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice
- Studiu de fundamentare privind proprietatea asupra terenurilor şi obiective de utilitate publică, intravilan

5.1.1 Studiu istoric

Peisajul şi specificul local

- **Se recomandă valorificarea şi conservarea peisajului rural** specific aşezării prin punctele de percepţie ale peisajului, la nivelul cărora se identifică imaginea de ansamblu. Cu toate că nu au fost identificate elemente definitorii ce să caracterizeze aşezarea studiată din punct de vedere al peisajului natural, prezentând un caracter static în teritoriu, esenţa spaţiului rural trebuie păstrată. **Se vor evita** inserţiile în peisajul rural de orice tip – construcţii, vegetaţie, împrejmuiri etc., care ar putea contribui la agresiunea sau la obturarea elementelor de peisaj sau chiar întreg peisajul, pe o anumită perioadă de timp. **Se interzice** orice tip de construcţie sau amenajare care ar putea degrada, din punct de vedere al percepţiei, peisajul.
- Se va proteja **structura morfologică a satului definită de tipologia proiectată** în cadrul ambelor sate componente **în raport cu străzile**,

precum şi diversitatea funcţional-spaţială a parcelei. **Se vor evita** intervenţiile de restructurare a ţesutului: nu se vor trasa străzi noi şi nu se va modifica parcelarul tradiţional prin alipirea sau dezmembrarea parcelelor, păstrându-se astfel tipologia parcelarului. Modificarea acestora este permisă dacă nu alterează/ schimbă imaginea armonioasă a spaţiului public sau a peisajului.

- Amplasarea intervenţiilor în vatra satului şi/sau în zonele periferice se va justifica prin studiu de amplasament specific, iar autorizarea lucrărilor va ţine cont de obiectivele specifice locale privind ocuparea raţională a terenurilor. **Se recomandă** ca dezvoltarea localităţii să se realizeze prin ocuparea terenurilor neconstruite din interiorul vetrei fără să afecteze imaginea de ansamblu a satului. Dezvoltarea trebuie să fie în concordanţă cu următoarele două criterii:

  (1) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;

  (2) dezvoltarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice şi serviciile de interes general.

- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru anumite funcţiuni în condiţiile stabilite de lege. Se va urmări gruparea suprafeţelor de teren aferente construcţiilor, cu păstrarea caracterului rural al zonei şi integrarea acestuia în zonele noi dezvoltate, dacă va fi cazul. **Se recomandă** ca noile zone aferente construcţiilor să se dezvolte exterior arealelor de producţie agricolă intensivă, spre protejarea acestora. **Se va evita** amplasarea unor construcţii noi, cu gabarit mare sau în trup izolat, ce ar putea obstrucţiona zonele cu perspectivă panormaică. Construcţiile în trup izolat cu ferme sau alte funcţiuni, vor utiliza materiale şi culori ce se încadrează în specificul local sau vor fi mascate prin perdele de vegetaţie astfel încât să nu agreseze vizual peisajul agricol.

Spaţiu public şi amenajări exterioare

- Spaţiul public rural reprezintă o entitate fizică, morfologică şi socială, fiind *scena de manifestare a actorilor*[14] spaţiului respectiv. Acest cadru destinat

[14] Stan, A., Ioniţă, C., Morfologie urbană, Editura Universitară „Ion Mincu", Bucureşti, 2014, p. 208

tuturor locuitorilor satului trebuie să-şi păstreze autenticitatea şi să conserve **simplitatea locului**. Pentru a-l păstra, **se recomandă** menţinerea reţelei stradale existente şi a profilelor transversale ale drumurilor: configurare şi dimensiuni, prezenţa sau nu a şanţului şi a eventualelor perdele de vegetaţie sau inserţia de spaţii verzi amenajate.

- **Se recomandă** ca circulaţiile publice să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriş, dar nu se exclude folosirea asfaltului, pentru a facilita deplasările. Drenajul căilor de circulaţie trebuie realizat în rigole deschise, înierbate. Accesul către proprietăţile private **se recomandă** a se realiza printr-un poteţ minimum dimensionat, iar aleile de acces şi trotuarele să fie realizate din materiale care permit inflitrarea apelor meteorice (dale inierbate).
- **Aleile de acces, trotuarele şi spaţiile pietonale** vor fi pavate cu materiale naturale - piatră, dale de piatră cioplită, cărămidă, vor fi înierbate sau pietruite – folosindu-se cu precădere sisteme permeabile la apă, fără a se face fundaţii, borduri din beton sau fără a se fixa elementele de pavaj în beton. Nu se recomandă utilizarea dalelor, pavelelor prefabricate din beton sau placările din dale de ciment, asfalt sau alei turnate, de dimensiune generoase, în special în faţa porţilor. **Se evită** amenajarea locurilor de parcare betonate pe spaţiul public, degradând spaţiul rural tradiţional.
- **Mobilierul urban** precum şi alte amenajări exterioare (ex. posturi de transformare şi reglare) vor fi gândite şi proiectate astfel încât să se integreze în peisajul rural. Pentru amenajările cu elemente de mobilier - bănci, troiţe sau fântâni, **se recomandă** păstrarea specificului local, prin utilizarea materialelor caracteristice: lemn, zidărie de cărămidă sau piatră. **Se va evita** utilizarea materialelor plastice, colorate strident în amenajarea spaţiilor publice, inclusiv la locurile de joacă pentru copii. Se urmăreşte utilitatea spaţiului prin simplitate şi nu eclipsarea peisajului construit al aşezării rurale.
- **Mobilierul tradiţional** din spaţiul public – reprezentat prin banca de la poartă, cu rol de odihnă sau ca punct de întâlnire, **se recomandă** a fi realizat din materiale specifice localui (lemn, piatră), cu o structură simplă, minimală, şi cu o prezenţă discretă. **Se evită** utilizarea unei structuri masive, cu elemente decorative excesive.
- **Fântânile** reprezintă elemente funcţionale şi de mobilier rural importante în cadrul spaţiului public. **Se recomandă** păstrarea acestora cu un aspect cât mai discret, putând fi evidenţiate prin vegetaţie sau alte

amenajări, în funcţie de context. **Se vor evita** materialele moderne, nespecifice zonei rurale şi în contrast cu materialele folosite pentru obiectele tradiţionale. **Sunt interzise** materialele strălucitoare, inoxul, plasticul sau fibra de sticlă.

- **Spaţiile verzi** plantate, dezvoltate în lungul străzilor trebuie îngrijite permanent. **Se recomandă** revitalizarea aliniamentelor existente la nivelul străzii prin completarea/ plantarea cu specii de arbori şi plante ierboase caracteristice arealului geografic sau curăţarea/ toaletarea conform legii. **Se va evita** fasonarea excesiv decorativă a arbuştilor sau plantarea unor specii exotice, specii cu rezistenţă ridicată care pot tinde să ia locul celor autohtone.
- **Reclamele, inscripţiile şi însemnele** vor avea dimensiuni specifice funcţiunilor şi se vor alege în raport cu proporţiile clădirii/ clădirilor. **Se recomandă** ca amplasarea, materialele, cromatica şi dimensiunile panourilor de afişaj stradal să fie alese astfel încât să nu fie agresive, să nu obtureze construcţiile sau peisajul alăturat.

Amplasarea construcţiilor şi gospodăria tradiţională

- Amplasarea construcţiilor trebuie **să respecte** specificul localităţii, fără a fi considerate elemente intruzive în peisajul rural. **Nu se recomandă** derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentaţii de urbanism P.U.D./P.U.Z. În situaţia în care se vor întocmi astfel de documentaţii, acestea **vor cuprinde obligatoriu** studiile de amplasament şi încadrare în volumetria de ansamblu. Aceste studii vor avea drept obiectiv justificarea amplasării pe teren, prin evidenţierea aşezării tradiţionale a construcţiilor pe loturi în zonă.
- Având în vedere faptul că amplasarea construcţiilor are un impact direct asupra ţesutului specific local şi asupra peisajului aşezării, se recomandă moduri diferite, dar complementare de intervenţie pentru:
- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu** – vor fi amplasate în vatra satului, ţinând cont de poziţia clădirilor din vecinătate pentru a asigura însorirea, igiena şi coerenţa arealului din care fac parte. Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, păstrarea coerenţei ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. În scopul menţinerii şi a revitalizării specificităţii spaţiului rural, se va prelua şi evidenţia relaţionarea dintre zonele unei tipologii de organizare a gospodăriei specifice, accesurile, traseele, gabaritele, orientarea

construcţiilor unele faţă de altele şi faţă de drum, precum şi limbajul arhitectural echilibrat, cu o volumetrie discretă.

- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** (care depăşesc scara locului) – vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea aşezării, într-o zonă rezervată prin P.U.G. sau neocupată de ţesutul specific local. Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din punctele de percepţie favorabile identificate, cu excepţia clădirilor reprezentative pentru localitate.
- **intervenţii pe construcţiile existente** (reconversie şi/sau extindere) – modificarea funcţională sau volumetrică şi extinderile ansamblului organizării gospodăriei se vor realiza cu păstrarea specificului local tradiţional. Reconversiile se pot realiza prin convertirea construcţiilor anexe în spaţii de locuit sau alte funcţiuni complementare, sau introducând compartimentări suplimentare. **Se recomandă** păstrarea şi utilizarea inclusiv a construcţiilor destinate funcţiunilor agricole – cooperative, prin conversie/ reconversie funcţională. Per ansamblu, clădirile pot primi şi altă destinaţie, după necesităţi, însă **cu respectarea riguroasă** a regulamentului de urbanism.
- **Amplasarea pe teren a construcţiilor noi şi intervenţiile pe construcţiile existente,** vor fi justificate cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze aşezarea tradiţională a construcţiilor pe loturi şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie a noilor propuneri.
- **Încadrarea pe lot a noilor construcţii** va respecta volumul şi alinierea date de specificul local şi implicit, de vecinătăţi. Amplasarea casei la aliniament şi la o aliniere diferită faţă de clădirile vecine sau inversarea poziţiei şi orientării casei pe teren, faţă de limitele sunt **strict interzise. Se va evita** modificarea imaginii de ansamblu a străzii/ satului şi se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei, astfel încât să nu obtureze nici elementele de reper identificate la nivelul localităţii (biserica sau alte construcţii reprezentative). Aşadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiţionale, nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limitele frontale, laterale sau posterioare.
- În cazul **asocierii pe acelaşi teren a două sau mai multe construcţii** (inclusiv dacă una este veche), dispoziţia lor una faţă de cealaltă va fi după modelul gospodăriei tradiţionale, respectând un mod de viaţă confortabil şi sănătos, respectiv retragerile bunei însoriri. Dacă terenul şi funcţiunea propusă permit un spaţiu mai generos, **se recomandă** realizarea unor

volume ierarhizate adecvat şi dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiţionale, iar supradimensionarea clădirilor va fi strict **interzisă.**

- **Extinderile construcţiilor existente** vor urmări corelarea acestora cu existentul, păstrarea proporţiilor şi utilizarea unor materiale durabile, realizarea lor fiind posibilă prin trei metode cu caracter general:
  - **în continuarea volumului,** spre spate sau spre spate şi spre lateral, la înălţime asemănătoare cu acoperişul şi cu aceiaşi formă de acoperiş, respectând ierarhia volumelor;
  - **ca volum nou**, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare. În cazul necesităţii unui spaţiu mai amplu, prelungirea liniară a modelului volumetric tradiţional şi întreruperea sa cu diverse elemente de limbaj architectural va avea un impact vizual superior;
  - **prin reconversia şi extinderea anexelor.**
- Extinderea pe verticală a construcţiilor cu specific local este strict **interzisă**, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporţiilor, ci şi complicarea soluţiilor la nivel constrictiv al acoperişului.
- **Se recomandă** ca în compoziţia funcţional-spaţială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente să nu fie poziţionate aleatoriu între ele şi să nu altereze relaţiile spaţial-funcţionale tradiţionale prezente (funcţiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spaţii; volume funcţionale). De asemenea, **se va evita** modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziţiei gospodăriei tradiţionale, configurat de construcţiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.
- **Construcţiile anexe** existente vor conserva cât mai mult din fondul specific existent, iar elementele ieşite din context vor fi convertite astfel încât să respecte specificul local. **Se recomandă** utilizarea materialelor şi tehnicilor tradiţionale pentru realizarea conformaţiei noilor construcţii. În cazul în care anexele vor fi reutilizate pentru noi funcţiuni propuse, **se recomandă** inserarea cât mai discretă a acestora în corpul principal, prin integrarea volumului fără a domina armonia faţadelor principale.
- În ceea ce priveşte **echiparea edilitară**, este obligatoriu ca toate construcţiile să beneficieze de utilităţile necesare pentru desfăşurarea activităţilor previzionate, cu respectarea normelor de sănătate şi igienă, atât pentru utilizatori, cât şi pentru vecinătăţi. **Se recomandă** ca toate

noile branşamente pentru electricitate, gaze, internet şi telefonie să fie realizate îngropat. Amplasarea antenelor TV satelit, de telefonie mobilă sau internet în locuri vizibile din circulaţiile publice sau dispunerea vizibilă a cablurilor CATV sunt **interzise.**

- **Se recomandă** crearea unui sistem centralizat pentru captarea, stocarea şi refolosirea apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice, solare se va face astfel încât să nu deterioreze imaginea de ansamblu a construcţiei şi peisajului cadru.
- **Împrejmuirile** ar trebui să aibă o înălţime care permite vederea peste gard, să aibă un caracter cât mai deschis - transparenţă din punct de vedere vizual, astfel încât să lase o comunicare directă între curte şi spaţiul public. **Se recomandă** ca înălţimea gardurilor la stradă să nu depăşească 1.80 m, astfel încât să fie posibilă citirea construcţiei, iar gardurile din incintă şi spre vecinătăţi să nu depăşească înălţimea împrejmuirii de la stradă decât din necesităţi funcţionale, justificate. Împrejmuirea faţă de vecini poate prelua aspectul gardului dinspre stradă, iar pentru intimitate, poate să fie dublată sau să se realizeze cu vegetaţie de tip gard viu sau arbuşti.
- **Se recomandă** păstrarea, întreţinerea şi proiectarea de noi împrejmuiri, realizate din materiale locale. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decoraţiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce priveşte textura şi culoarea. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcţiile din gospodărie, culorile stridente şi materialele sidefate sau lucioase fiind **interzise. Se vor evita** gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre şi dinspre stradă, realizate din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, plăci betonate, elemente plastice sau orice alt material care să împiedice traversarea curenţilor de aer sau să reţină şi să radieze căldura.
- Menţinerea comunicării vizuale dintre spaţiile public, semipublic şi privat este de încurajat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susţinere pentru vegetaţie. Pentru funcţiunile publice nu se recomandă împrejmuirea la stradă; este permis, în cadrul instituţiilor educaţionale delimitarea incintelor de stradă printr-o împrejmuire simplă, transparentă, cel puţin în partea dinspre stradă, în scopul siguranţei.

Elementele de construcţie şi fondul construit

- Construcţiile cu specific rural existente vor fi protejate şi valorificate prin întreţinerea sau restaurarea corespunzătoare a elementelor de construcţie specifice, ce scot în evidenţă caracteristicile aparte ale acestora: acoperişul, pereţii, tâmplăria şi golurile sau alte elemente de faţadă. Pentru păstrarea specificului la nivel de peisaj şi dezvoltare a fondului construit, construcţiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcţie, astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice şi în caracterul şi tipologia aşezării. În acest context, pentru fiecare tipologie de construcţii recomandăm:

Acoperişul

- **construcţii existente** - în cazul realizării de reparaţii, se va păstra cât mai mult din şarpanta iniţială şi elementele de construcţie originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore. **Se vor evita** modificările în volumetria acoperişului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spaţiul străzii, cât şi din exteriorul satului;
- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu** - forma şi volumetria acoperişului să fie reprezentate prin planuri predominant rectangulare. Acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepţia cazurilor în care există foişor sau balcon. Abaterile de la forma în plan nu vor altera aspectul general specific local. Nu se vor admite acoperişurile în mai multe ape, pante diferite, diferenţe de nivel la coamă sau forme provenite din alte zone. **Se recomandă** acoperişurile cât mai simple, cu două ape sau patru ape, streşini şi coame orizontale. Şarpanta se va realiza din lemn şi materiale naturale regenerabile, folosind tehnici şi îmbinări tradiţionale locale;
- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** - forma şi volumetria acoperişului să fie reprezentate prin planuri predominant rectangulare, în patru ape cu pante egale şi cu streaşinile şi coamele orizontale. În cazul amplasării construcţiei în vatra satului, se va păstra specificul local prin preluarea formei şi a volumetriei existente în zonă, păstrându-se imaginea locală din punct de vedere al perceperii peisajului.

- În cazul înlocuirii totale a structurii (de exemplu în cazul construcţiilor aflate într-un stadiu avansat de degradare sau în cazul în care este efectiv necesar) se va identifica dacă structura se încadrează în specificul local. Dacă nu, acoperişul se va reconforma pentru a răspunde nevoilor de

încadrare în specificul local, iar în caz afirmativ, se va efectua în prealabil releveul acoperişului existent.

- **Se recomandă** utilizarea materialelor tradiţionale pentru învelitorile noi precum: ţigle solzi sau ţigle obişnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la ţigle ceramice noi sau chiar ţigle vechi aflate încă în stare bună. **Se vor evita** materialele care duc la o diferenţiere mult prea mare în ceea ce priveşte imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum ţiglele colorate, ţiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, **se va evita** utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme şi culori diferite pe suprafaţa aceluiaşi acoperiş. Culorile vor fi cele naturale, fără a se folosi culori stridente sau saturate.

Pereţii

- **construcţii existente** – în cazul consolidărilor **se recomandă** folosirea de materiale şi tehnici tradiţionale, iar în cazuri deosebite, pentru orice alte soluţii se vor adăuga în beton aditivi care să mărească permeabilitatea la vapori. Piesele deteriorate, precum stâlpii din lemn se vor înlocui cu piese identice pentru a nu interveni sau a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu. Se vor păstra proporţiile, dimensiunile şi formele elementelor structurale vizibile (constituind prispe, verande etc.) din lemn sau din cărămidă, cu arce sau simple, după caz. Toate intervenţiile se vor realiza cu materiale compatibile, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare şi tencuieli de var-nisip, sau cu lut;
- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu – se recomandă** folosirea materialelor de construcţie tradiţionale la nivel local, care sunt regenerabile şi care permit circulaţia vaporilor între interior şi exterior. Nu sunt excluse materialele şi tehnologiile moderne, ecologice, cărămizile industriale cu goluri, elemente structurale din beton sau structuri metalice atunci când sunt necesare funcţional sau structural;
- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** – pereţii portanţi, esenţiali pentru structura şi durabilitatea construcţiilor, se vor construi din materiale regenerabile şi se vor utiliza cu preponderenţă materiale de construcţie considerate tradiţionale la nivel local. La construcţiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat, se vor utiliza

materiale precum metalul sau betonul armat. Zidăria va fi tencuită cu mortar pe bază de var pentru a permite absorbţia, circulaţia şi evaporarea apei într-un ritm normal.

- Finisajele, atât cele exterioare, cât şi cele interioare se vor realiza din vopseluri pe bază de var, care să nu împiedice transferul de vapori. Pentru finisajele exterioare se vor folosi culori similare cu cele din zonă, **se vor evita** culorile stridente şi se vor folosi cu precădere culorile saturate specifice.

Fundaţii

- **construcţii existente** – în cazul consolidării fundaţiei se vor propune soluţii care să folosească materiale de construcţie naturale. **Se recomandă** realizarea unor bariere de capilaritate sau straturi de drenaj în scopul realizării hidroizolaţiei, care să faciliteze îndepărtarea apelor de la fundaţie şi să prevină infiltraţiile şi degradările la nivelul acesteia;
- **construcţiile noi cu gabarit mic, mediu sau mare** – unde este posibil din punct de vedere structural, **se recomandă** utilizarea tehnicilor tradiţionale. **Se va evita** realizarea şapelor din ciment şi se vor adopta sisteme eco-durabile cu sisteme subterane de drenaj.

- **Se recomandă** construirea unui trotuar de gardă perimetral, din materiale naturale, cu rosturi de dilataţie, cu o pantă suficientă care să îndepărteze apele pluviale de fundaţia construcţiei, prin direcţionarea către spaţiile verzi amenajate din vecinătate.

Tâmplăria şi golurile

- Raportul plin-gol, forma şi proporţia golurilor vor fi conform specificului local. Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul faţadei principale în cazul construcţiilor existente, care ar putea afecta estetica şi compoziţia întregului front. **Nu se recomandă** suprafeţele vitrate mari (geamuri de tip oglindă sau bombate), nejustificate funcţional în alte situaţii decât cele asociate unor verande. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesităţi funcţionale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.
- Ferestrele vor respecta proporţiile tradiţionale şi în ceea ce priveşte canaturile şi dispoziţia traverselor şi şprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decoraţii şi proporţii specifice zonei, respectând

dispunerea logică generală pe faţade. Sunt permise accente compoziţionale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafaţa faţadei. Vitrajele mari, neîmpărţite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compoziţional.

- Tâmplăria va fi realizată din lemn şi poate fi simplă sau dublă, în funcţie de necesarul de izolare termică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiţionale. Tâmplăria originală, dacă este în stare bună se va recondiţiona, iar pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de in, ceară sau vopseaua naturală.
- **Se va evita** deprecierea aspectului tradiţional şi general al întregii construcţii prin realizarea unor goluri de forme atipice (cerc, romb, triunghi etc.) sau înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu şi înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiţionale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal. Se va evita realizarea de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeaşi faţadă. Se recomandă întreţinerea tâmplăriilor vechi, vopsite în culorile specifice zonei rurale: brun-roşcat, crem, alb, albastru.
- Tâmplăria exterioară se poate vopsi în diferite nuanţe opace, specifice localităţii, sau cu pigmenţi naturali care nu modifică aspectul lemnului şi nu dau senzaţia de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

Elemente de faţadă

- În cazul clădirilor noi, **se recomandă** tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compoziţional a faţadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm şi dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradiţional.
- În compoziţia **cromatică a faţadelor** clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puţin stridente şi în general cele folosite tradiţional. În vederea evidenţierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puţine culori pe faţadă. **Se recomandă** utilizarea albului pretutindeni, îndeosebi la clădirile cu gabarit mic, sau nuanţele nesaturate apropiate de cele naturale. **Se interzic** culorile tari, puternic contrastante care alterează calitatea spaţiului înconjurător. **Se va evita** folosirea tencuielilor

cu ciment sau tencuieli cu strop, precum şi utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiţionale a zonei precum metalul, piatra artificială sau gresia.

- **Se recomandă** păstrarea unei imagini cât mai specifice spaţiului rural a clădirii prin valorificarea şi conservarea **ornamentelor şi decoraţiilor** existente la nivelul prispei, stâlpilor, paziei, frontonului dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local. Folosirea materialelor naturale precum lemnul, varul, pigmenţii naturali pentru var, sunt esenţiale pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleaşi materiale folosite iniţial sau cel puţin compatibile cu acestea, reprezintă un lucru esenţial în acest scop. **Se vor evita** decoraţiunile moderne şi alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens şi funcţiune sau materialele cu specific urban care conferă o imgine artificială şi neplăcută construcţiei.

Concluzii – recomandări esenţiale pentru P.U.G.

Pentru a păstra caracterul peisajului tradiţional al comunei Ştefan cel Mare, ca specific local, se recomandă dezvoltarea unor măsuri specifice în cadrul Regulamentul Local de Urbanism, în cadrul prevederilor fiecărui U.T.R. în parte privind elementele identificate prin Studiul Istoric pentru fundamentarea Planului Urbanistic General, fiind importante următoarele aspecte:

- **în cazul gospodăriilor:** se va păstra configurarea şi amplasarea construcţiilor pe parcelă, inclusiv compoziţia funcţional-spaţială, atât în cazul gospodăriilor cu specific tradiţional, cât şi în cazul gospodăriilor noi (corpurile de clădire componente vor fi poziţionate conform configuraţilor cadru ale gospodăriilor rurale);
- **în cazul construcţiilor**: se vor păstra construcţiile cu specific rural, iar pentru reabilitare, se acceptă soluţii care respectă întocmai recomandările cu privire la elementele constructive specifice zonei, precum şi legislaţia în construcţii (actualizată); în cazul extinderilor, se vor autoriza doar soluţiile care nu provoacă densificări şi modificări spatial-configurative majore ale parcelei; în cazul inserţiilor15 de construcţii noi în perimetrul vetrei, se va permite doar realizarea unor volumetrii în concordanţă cu patrimoniul

[15] se va avea în vedere solicitarea unui Studiu de amplasament şi încadrare pentru inderţiile de construcţii noi, atât pentru cele din interiorul vetrei cât şi pentru cele de la periferie;

existent, relaţionate „pe înălţime" cu construcţiile din zonă, ce utilizează doar materiale specific tradiţionale;

- se vor avea în vedere recomandările privind spaţiul public şi amenajări exterioare.

În concluzie, spaţiul rural privit ca un exemplu de bună practică trebuie să cuprindă construcţii integrate în mod adecvat în specificul local, prin proiectarea acestora în concordanţă cu analiza arhitecturii tradiţionale şi prin preluarea şi interpretarea din punct de vedere contemporan a elementelor ce definesc acest specific. Pe cale de consecinţă, intervenţiile noi edificate nu trebuie să se constituie drept o replică a construcţiilor tradiţionale şi nici să prezinte o estetică însuşită dintr-o altă zonă etnografică – alta faţă de cea în care se încadrează.

5.1.2 Studiu arheologic

Recomandări privind siturile arheologice de pe teritoriul administrativ al U.A.T. Ştefan cel Mare, judeţ Olt:

- înregistrarea tuturor descoperirilor arheologice în Repertoriul Arheologic Naţional şi în Lista Monumentelor Istorice;
- marcarea în teren a tuturor descoperirilor arheologice în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- implicarea instituţiilor Ministerului de Interne şi a celor administrative locale, în acţiunea de protejare a patrimoniului arheologic şi istoric;
- desfăşurarea unor campanii de informare la nivelul comunităţilor de pe raza teritoriului U.A.T. Ştefan cel Mare, judeţ Olt, în legătură cu necesitatea protejării propriului patrimoniu arheologic şi istoric.

Pe terenurile cu potenţial arheologic semnalat:

- se recomandă culturi agricole care nu depăşesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm şi nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- se recomandă amenajarea de păşuni;
- se recomandă amplasarea de mijloace de semnalizare şi punere în valoare a monumentului;
- se recomandă cercetarea arheologică;
- se recomandă interzicerea arăturilor mai adânci de 30 cm;

- se recomandă interzicerea oricăror activităţi care implică construirea de clădiri, anexe, instalaţii, reţele etc., înainte de obţinerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;
- se recomandă ca toate lucrările care urmează să afecteze solul, să fie supravegheate din punct de vedere arheologic, în condiţiile legii;
- se recomandă ca în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările să fie oprite atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru înregistrarea şi prelevarea lor;
- se recomandă ca în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, să fie solicitată descărcarea de sarcină arheologică a suprafeţei de teren aferente investiţiei propuse, iar lucrările vor fi sistate în porţiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituţiei de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora.

5.1.3 Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară

În prezent, comuna Ştefan cel Mare dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă, reţeaua de distribuţie având o lungime totală de 19.980 m, conform Autorizaţiei de Gospodărire a Apelor nr. 58 din 15.09.2025, aferentă sistemului de alimentare cu apă din comuna Ştefan cel Mare, judeţul Olt.

In concordanta cu dezvoltarea societatii actuale precum si a problemei economisirii apei potabile la nivel mondial, in planul de urbanism general al comunei Stefan cel Mare, pentru satisfacerea necesarului de apa potabila a tuturor locuitorilor, se propune implementarea sistemului de alimentare cu apă pe tot teritoriul intravilanului localităţii, proiectat, dimensionatsi echipat cu utilajele necesare conform proiectelor de specialitate, în lucru la momentul actual.Dimensionările si echipările se vor face prin proiecte de specialitate, in functie de numarul de locuitori si de destinatia imobilelor din cele doua sate (locuinte, comert, administratie, etc.).

Se propune ca la proiectarea retelei de alimentare cu apa potabila, la extinderea acesteia, sa se aiba in vedere asigurarea necesarului pentru stingerea incendiilor in localitati, platformelor si parcurilor industrial, pentru care se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta al judetului Olt, in conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 1739/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

În comuna Ştefan cel Mare se află în curs de implementare proiectul de realizare a reţelei de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere. Până la finalizarea lucrărilor şi punerea în funcţiune a sistemului centralizat de canalizare, apele uzate

menajere vor fi gestionate prin sisteme individuale adecvate de colectare şi, după caz, de epurare, conforme cu prevederile legislaţiei în vigoare, astfel încât să fie asigurată protecţia mediului şi a sănătăţii populaţiei.

Prin noul PUG, se va propune eliminarea treptata a foselor septice si a haznalelor existente si extinderea racordurilor consumatorilor de apa pe tot intravilanul la un sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere.

În perspectiva unei dezvoltări economice adecvate potenţialului comunei Ştefan cel Mare se propuneca în perspectiva următorilor 10 ani, să se prevadă racordarea la **reteaua de alimentare cu energie electrica** in proportie de 100% a gospodariilor noi amplasate în zonele de extindere a intravilanului.

Fata de cele prezentate, se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- Alimentarea energie electrica a unor noi posturi de transformare de 20 / 0,4 kV
- Amplasarea unor noi posturi de transformare de 20/0,4kV.
- Realizarea retelelor de joasa tensiune pentru alimentarea noilor consumatori.
- Alimentarea cu energie electrica a unor noi posturi de transformare se poate realiza din retelele din zona de 110/ 20kV.
- Alimentarea posturilor de transformare 20/0,4kV se poate realiza cu cabluri de 20kV, care se vor monta ingropat sau aerian in functie de posibilitate si de situatia juridica a terenurilor pe care aceste retele le afecteaza.
- Alimentarea cu retele de 20 kV se va studia de institutii de specialitate odata cu dezvoltarea urbana a noilor amplasamente.
- Amplasarea acestor posturi de transformare se propune sa se faca in centrele de greutate ale dezvoltarilor prevazute in noul PUG, astfel incat distributia energiei electrice sa se realizeze cu costuri reduse.
- Realizarea retelelor de joasa tensiune pentru alimentarea noilor consumatori.
- Posturile de transformare nou construite vor alimenta cu energie electrica consumatorii prin intermediul unor retele electrice de joasa tensiune.
- Aceste retele vor asigura atat iluminatul public al zonelor noi, cat si consumatorii finali (casnici, comert, servicii, mica industrie).
- Retelele electrice de joasa tensiune se pot realiza cu cabluri montate ingropat si/sau cu conductori torsadati montati pe stalpi din beton armat.
- Odata cu dezvoltarea prevazuta prin noul PUG, se vor realiza studiile de solutie necesare pentru alimentarea cu energie electrica prin intermediul institutiilor de proiectare specializate.
- Aceste institutii vor analiza incarcarea actuala a statiilor electrice, posibilitatea racordarii la aceste statii a noilor posturi de transformare,

capacitatea necesara pentru ca posturile de transformare 20 / 0,4kV sa acopere consumul de energie electrica a noilor abonati precum si realizarea retelelor electrice de medie si joasa tensiune.

Necesarul de putere ce trebuie asigurat la nivelul postului de transformare pentru o locuinta este estimat la 0,98W pentru anul 2025 (conform PE 132-95). Aceasta valoare ia in consideratie factori de simultaneitate intre diferitii consumatori, precum si gradul de utilizare a diferitelor tipuri de receptoare ce sunt in dotarea unei locuinte cu 2-5 camere cu o dotare de tip A. Dotarea de tip A se refera la modul de satisfacere a utilitatilor si anume: dotare cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservare hrana, igiena, audiovisual, activitati gospodaresti etc.Asigurarea apei calde, a incalzirii locuintei si a gatitului se realizeaza prin centralele proprii si curecord de gaze la bucatarii.

Dat fiind situatia existenta, prin noul PUG se propune **realizarea unei retele centralizate de alimentare cu gaz metan**. La reteaua de gaz metan propusa se vor racorda imobilele social- culturale (scoala, gradinita, dispensar), administrative, de comert si mica industrie cat si locuintele.

Gazul metan se va utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii spatiilor cat si inscopuri gospodaresti.

Locuintele individuale care se vor dezvolta in aceste zone se vor racorda la retelele de gazmetan, astfel incat incalzirea locuintelor se va face cu microcentrale individuale utilizand combustibil gazos.

Pentru imobilele de locuit, de servicii, comert, administrative, se propune utilizarea agentuluitermic produs de centralele termice. Centralele vor utiliza combustibil gazos prin racordarea imobilelor la retelele de gaz metan care se vor realiza in zonele mentionate.

Centralele locale produc agent termic (apa calda 900) si asigura si prepararea apei caldemenajere. In acest fel se asigura o exploatare eficienta a resurselor energetice si o gestionare corecta acosturlor de productie si distributie a energiei termice.

De asemenea, se asigura o protectie riguroasa a mediului prin utilizarea unor utilaje cuconsumuri reduse de combustibili si cu degajari de noxe mici, intrucat randamentele echipamentelor este de peste 90%.

Locuintele individuale vor utiliza centrale termice care vor conduce la eficientizarea consumuluide combustibil prin economisirea energiei termice produse la fiecare consummator functie de parametrii termici ceruti de acestia.

Utilizarea sistemului local de producere a energiei termice conduce si la ocuparea unor spatiireduse astfel incat se va crea prosibilitatea eliberarii unor spatii care se vor destina utilizarii pentru alte scopuri.

Retelele de gaz metan pot fi de presiune redusa pe tronsoanele de alimentare a consumatorilor,iar pe tronsoanele de distributie generala de presiune joasa.

Conductele de gaz metan se vor execua din teava tip PEID amplasata in trama drumurilor. Lucrarile de proiectare si executie pentru sistemul de distributie gaz metan se vor face de catreo firma specializata.

Sistemul de distributie gaz metan se va racorda la conductele magistrale de gaz metan care seafla in zona in urma unor studii de solutie elaborate de firme specializate.

Dispunerea conductelor in trama strazilor se va face respectand prescriptiile SR 8591/1997care reglementeaza conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane.

Se vor mai racorda si locuintele existente precum si cele prevazute sa se construiasca, in viitor.

La fazele de proiectare SF, DTAC si DT-PTh se vor stabili, de catre firme specializate consumurile de gaze metan pentru obiectivele mentionate, precum si dimensionarea retelelorde alimentare cu gaz metan.

Din analiza situaţiei existente, nu reies disfuncţionalităţi semnificative privind reţelele detelecomunicaţii. Singura problemă este pusă de existenţa cablurilor de telecomunicaţii

(telefonice, cablu TV) pozate aerian, pe faţadele clădirilor sau pe stâlpi reţelelor electrice.

- trecerea cablurilor de telecomunicaţii, existente pe faţade şi pe stâlpii electrici, în subteran,prin realizarea unei canalizări corespunzătoare, în concordanţă cu legile în vigoare.

In etapa elaborării viitoarelor propuneri urbanistice pentru comuna Ştefan cel Mare se va avea în vedere potenţialul energetic pentru producerea energiei din surse regenerabile dat de amplsarea geografică (posibile parcuri eoliene sau fotovoltaice).

5.1.4 Studiu de fundamentare privind evoluţia socio-demografică

Având în vedere tendinţele de evoluţie a populaţiei şi disfuncţionalităţile identificate în cadrul acestui studiu, obiectivele de dezvoltare socio-demografică a comunei Ştefan cel Mare ar trebui orientate înspre oprimizarea şi reducerea efectelor

fenomenelor demografice negative. Pentru combaterea acestor tendinţe sunt necesare măsuri complexe pentru creşterea nivelului de trai încluzând masuri de înfiinţare de locuri de muncă, creşterea calităţii locuirii, creşterea calităţii serviciilor, dezvoltarea serviciilor oferite în special populaţiei tinere prin măsuri care să permităd ezvoltarea profesională concomitent cu procesele de întemeiere a unei familii, ţelul fiind reducerea treptată a tendinţei de de populare şi îmbătrânire şi inversarea acestei tendinţe până la sfârşitul perioadei de 10 ani.

5.1.5 Studiu de fundamentare privind protectia mediului

Iniţierea dezvoltarii retelelor tehnico-edilitare (concetizata la momentul actual fiind alimenatrea cu apa potabilă şi sistemul centralizat de colectare a apelor uzate menajere) constituie un bun început pentru reducerea impactului antropic asupra capitaluluinatural. De asemenea, amenajarea spaţiilor verzi din comuna va avea ca efect o imbunatăţiresemnificativă.

În concluzie, apreciem că implementarea PUG, nu va avea un efect semnificativ asupra factorilorde mediu si va conduce la dezvoltarea durabilă a comunei pe termen mediu si lung.

5.1.6 Studiu de fundamentare privind evoluţia activităţilor economice

În scopul reducerii disparităţilor economice şi creşterii competititvităţii la nivel local, se facurmătoarele propuneri preliminare:

- Creşterea investiţiilor productive şi îmbunătăţirea accesului pe piaţă, păstrând principiile dezvoltării durabile
- Diversificarea domeniilor activităţilor
- Promovarea activităţilor inovative
- Dezvoltarea activităţii de cercetare – dezvoltare
- Dezvoltarea parteneritelor în sectoarele public-privat, dar şi între IMM-uri şi instituţiile de cercetare-dezvoltare – Liceul agricol
- Reabilitarea şi conservarea valorilor construite şi a celor naturale
- Prezervarea functiei de baza a spatiului rural de obtinerea produselor agricole si a altor bunuri materiale realizate de ramurile productive din amonte si din aval de agricultura

5.1.7 Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice

- realizarea unor lucrări de protecţie împotriva inundaţiilor la nivel local destinate unorlocalităţi şi structuri socio-economice
- strămutarea gospodăriilor situate în zonele inundabile iniţierea unor acţiuni de limitare a procesului de deşertificare şi aridizare a terenurilor agricole

- recuperarea şi extinderea sistemului de irigaţii
- creşterea gradului de conştientizare privind riscul de inundaţii în rândul populaţiei
- expuse, măsuri adecvate înainte şi după producerea acestora, încheierea de contracte deasigurare şi altele asemenea
- elaborarea de planuri speciale de management al habitatelor naturale în scopul
- prevenirii şi limitării procesului de degradare a acestor habitate ca rezultat al impactuluischimbărilor climatice
- management orientat către natură
- atilizarea de lucrări agricole minime pentru a reduce viteza de degradare a materieiorganice din sol
- adăugarea de îngrăşământ organic natural pentru a îmbunătăţi fertilitatea solului cultivat (cele mai răspândite îngrăşăminte organice naturale sunt produse de creşterea animalelor: gunoiul de grajd-care poate fi folosit în stare proaspătă, fermentat parţial sau complet, şi levigatul acestuia-partea care se scurge, urina, deşeurile lichide de origine animală, compostul şi îngrăşământul verde amestecat cu materiale vegetalefolosite pentru patul vegetal)
- îndepărtarea periodică a gunoiului de grajd şi a dejecţiilor lichide din grajduri şimenţinerea aşternuturilor curate
- se recomandă depozitarea bălegarului în locuri răcoroase şi umbroase, căldurăaccelerând formarea metanului
- nu este recomandată colectarea şi depozitarea dejecţiilor lichide sub pardoseala de lemn a grajdurilor, deoarece temperaturile ridicate şi suprafeţele mari determină creşterea pierderilor de azot amoniacal în atmosferă.
- acoperirea bazinelor de reziduuri lichide cu prelate impermeabile reduce emisiile deamoniac în atmosferă
- utilizarea energiei solară, care constituie o alternativă avantajoasă din punct de vedere economic

5.1.8 Studiu de fundamentare privind proprietatea asupra terenurilor şi obiective de utilitate publică, intravilan

În etapa elaborării viitoarelor propuneri urbanistice pentru comuna Ştefan cel Mare se vor avea în vedere propunerile făcute prin PUG-ul anterior şi se vor elimina propunerile de trecere a terenurilor aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în domeniul privat aladministraţiei locale (în cazurile ce vizează amplasarea obiectivelor de utilitate publică referitoare la incintele de gospodărie comunală care nu se vor prelua prin studiile despecialitate viitoare).

De asemenea, se recomandă ca pentru viitoarele propuneri urbanistice ce implică obiective deutilitate publică să se aloce terenuri ce se afla în domeniul

administraţiei publice locale, acolo unde condiţiile tehnice permit iar acolo unde există restricţii de proiectare să se găsească terenuri ce aparţin unuia sau doi proprietari privaţi, în scopul înlesnirii procesul de implementare a investiţiilor propuse.

5.2 EVOLUŢIE POSIBILĂ. PRIORITĂŢI.

Principii generale privind gestionarea suprafeţei intravilane şi a utilităţilor publice

Prin PUG este prevăzută concentrarea activităţilor economice principale în zona centrală a fiecarui sat din comuna Stefan cel Mare. În acest sens, aici vor fi încurajate cu prioritate programe de renovare şi de construcţii noi, cu rol catalizator pentru dezvoltare, care vor completa caracterulistoric şi cultural al fondului existent.

Din punct de vedere al utilizării eficiente a utilităţilor şi serviciilor publice, dezvoltarea economică şi socială va trebui susţinută de către instituţiile publice şi/sau private implicate înoferta de servicii publice, în scopul emiterii de decizii comune privind locul unde investiţiile publice vor trebui realizate cu prioritate, iar creşterea economică va trebui încurajată.

Utilităţile publice precum apa şi canalizarea vor trebui extinse şi înfiinţate unde este cazul, în scopul stimulării dezvoltăriieconomice şi asigurării de alternative economice viabile pentru viitoare amplasări de zone rezidenţiale şi/sau de afaceri.

5.3 OPTIMIZAREA RELAŢIILOR ÎN TERITORIU

Comuna are o accesibilitate bună dată de căile de comunicaţie rutieră. Este traversată pe direcţia N-S de DJ 544.

Pentru optimizarea relaţiilor este necesară modernizarea, în zonele în care se impune şi întreţinerea căilor de comunicaţie clasificate, dar şi asigurarea transportului în comun întrelocalităţile importante.

5.4 DEZVOLTAREA ACTIVITĂŢILOR

Potrivit propunerilor de dezvoltare prin prezentul PUG s-a urmarit stimularea prin mijloaceurbanistice a:

- Prezervarii functiei de baza a spatiului rural de obtinerea produselor agricole si a altor bunuri materiale realizate de ramurile productive din amonte si din aval de agricultura
- Diversificarii activitatilor economice
- Facilitarea infiintarii de exploatatii agricole cu caracter mixt (prin permisivitati de regulament)
- Stimularea dezvoltarii micii productii si serviciilor in zone din intravilan
- Stimularea activitatilor economice compatibile cu vecinatatea

- Dezvoltarii serviciilor publice de baza

5.5 EVOLUŢIA POPULAŢIEI

Dupa cum se arata in *Studiu de fundamentare privind evoluţia socio-demografică si in* capitolele Populatia, Elemente demografice si sociale structura socio-economica si demografica a populatiei si Disfunctionalitati - Aspecte sociale ale prezentului memoriu, populata comunei Stefan cel Mare a cunoscut o reducere, insotita de imbatranirea demografica si scaderea indecelui de vitalitate sub nivelul necesar inlocuirii generatiilor.

5.6 ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI. ELEMENTE DE MOBILITATE.

Propuneri pentru stimularea mobilităţii durabile:

- Ierarhizarea circulaţiei
- Mobilitate auto ridicată cu viteză sporită pe drumul naţional şi, în perspectivă, amenajarea de piste de biciclete în afara carosabilului pe celelalte drumuri clasificate sau de servire locală.

Circulaţia rutieră*:*

- Propunerea de optimizare a circulaţiei are în vedere necesitatea modernizării reţelei stradale existente, prevăzându-se:
  - o Modernizarea drumurilor existente (carosabil, şanţuri, trotuare, spaţii verzi de aliniament, semnalizare rutieră) în conformitate cu plansa de Cai de comunicaţie, parte din PUG
  - Amenajare de parcaje publice (inclusiv parcaje pentru biciclete) in special in noua zonă centrală delimitată prin prezentul PUG
  - Organizarea transportului în comun pentru asigurarea legăturilor cuprincipalele centre de interes
  - Amenajarea de refugii pentru transportul în comun

Toate drumurie de pământ/pietruite sunt propuse pentru modernizare prin P.U.G.

Conform Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, ART. 19 alin. (4) pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Conform aceluiasi act normativ, pentru evitarea congestionării traficului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează un trafic suplimentar la o distanţă mai mică de 50,0 m de la marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaţionale "E", respectiv de 30,0

m pentru celelalte drumuri de interes naţional şi judeţean. Prin construcţii care generează trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive,complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice. Construcţiile prevăzute în afara localităţilor şi care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, aşa cum acestea sunt definitela mai sus, se vor amplasa în afara zonei de protecţie a drumului.

Conform Ordonantei nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:

- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu, cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m;

In zonele de siguranta se va rezerva terenul necesar:

- amplasarii semnalizarii rutiere;
- amenajari de trotuare pietonale;
- amenajari de rigole si santuri pentru scurgerea apelor;
- asigurarea vizibilitatii in curbe si intersectii;
- eventuale spatii de parcare

Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, conform Anexei nr. 1.

Categoria drumului	Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului
Drumuri nationale	22 m
Drumuri judetene	20 m
Drumuri comunale	18 m

5.7 INTRAVILAN PROPUS. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ. BILANŢ TERITORIAL

Prin Actualizarea Planului Urbanistic General se va reconfigura limita intravilanului comunei Ştefan cel Mare, coerent din punct de vedere urbanistic, la care se va avea în vedere topografia terenului şi limitele parcelelor furnizate de OCPI Olt.

5.7.1 Bilanturi Teritoriale. Zonificare Functionala.

Teritoriul administrativ al comunei Ştefan cel Mare este în suprafaţă de 2653,92 ha, zonificarea teritorială propusă fiind prezentată în următorul tabel:

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ	Suprafaţa (ha)	Suprafaţa (%)
Subzona centrală	5,75	0,22
Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale, comerţului şi serviciilor	24,83	0,94
Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare	175,23	6,60
Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare(construcţii tradiţionale specifice zonei de studiu	13,92	0,52
Subzona pentru culte	0,18	0,01
Subzona pentru sănătate şi servicii sociale	0,19	0,01
Subzona pentru învăţământ	1,18	0,04
Subzona comerţ şi servicii	0,25	0,01
Subzona activitati agrozootehnice	12,67	0,48
Subzona cimitirelor	3,55	0,13
Subzona construcţiilor aferente lucrărilor edilitare	0,27	0,01
Subzona cai de comunicatie rutiera	88,70	3,34
Subzona spaţii verzi cu folosinţă publică	1,51	0,06
Subzona canale de irigatie	40,43	1,52
Subzona paduri	31,99	1,21
Subzona perdele de protectie	21,77	0,82
Subzona terenuri ocupate de constructii si curtile aferente acestora, aflate in padure	0,62	0,02
Subzona terenuri agricole arabile	2102,98	79,24
Subzona terenuri agricole vie	127,88	4,82
Subzona terenuri neproductive	0,02	0,00
TOTAL GENERAL	**2653,92**	**100,00**

Tabel 13 Bilanţ funcţional. Teritoriu administrativ. Situaţie propusă – intravilan

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ	Sat Ştefan cel Mare		Sat Ianca Nouă		TOTAL GENERAL	
	Suprafaţă (ha)	Suprafaţă (%)	Suprafaţă (ha)	Suprafaţă (%)	Suprafaţă (ha)	Suprafaţă (%)
Subzona centrală	**5,75**	**3,62**	**0,00**	**0,00**	**5,75**	**2,10**
Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare	97,80	61,57	77,43	67,33	175,23	63,99
Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare(construcţii tradiţionale specifice zonei de studiu	8,34	5,25	5,57	4,85	13,92	5,08
Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale, comerţului şi serviciilor	17,08	10,75	7,76	6,74	24,83	9,07
Subzona pentru culte	0,00	0,00	0,18	0,16	0,18	0,07
Subzona pentru învăţământ	0,76	0,48	0,43	0,37	1,18	0,43
Subzona comerţ şi servicii	0,00	0,00	0,25	0,22	0,25	0,09
Subzona pentru sănătate şi servicii sociale	0,19	0,12	0,00	0,00	0,19	0,07
Subzona activitati agrozootehnice	4,01	2,53	8,66	7,53	12,67	4,63
Subzona construcţiilor aferente lucrărilor edilitare	0,27	0,17	0,00	0,00	0,27	0,10
Subzona spaţii verzi cu folosinţă publică	1,24	0,78	0,27	0,24	1,51	0,55
Subzona cai de comunicatie rutiera	23,40	14,73	14,08	12,24	37,48	13,69
Subzona canale de irigatie	0,00	0,00	0,24	0,21	0,24	0,09
Subzona perdele de protectie	0,00	0,00	0,13	0,11	0,13	0,05
TOTAL	158,84	100,00	115,00	100,00	273,84	100,00

Raportat la situaţia propusă, bilanţul teritorial anterior se materializează grafic astfel:



MODIFICĂRI ADUSE BILANŢULUI – STEFAN CEL MARE, OLT

Intravilan existent =272.148 ha

Intravilan propus = 273.840 ha

Introducere în intravilan = 1.693 ha

Scoatere din intravilan = 0.001 ha

În ansamblu se propune o extindere a intravilanului cu 1.692 ha.

(intravilan existent = 272.148 ha / intravilan propus = 273.840 ha)

5.7.2 Spaţii verzi. Propunere.

In conformitate cu Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009, spatiile verzi se compun din urmatoarele tipuri deterenuri din intravilanul localitatilor:

a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;
b) spatii verzi publice de folosinta specializata:

1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si deagrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ;
2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala,institutii, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta;

c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;
d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;
f) paduri de agrement.

Datorita caracterului rural: populatie redusa, densitate mica de locuitori/mp, procent redus deocupare a terenului, in localitatea Stefan cel Mare este asigurat un procentul de spatii verzi/locuitor mult mai mare decat 26 mp/locuitor(reglementat prin OUG 114/2007).

TIPURI TEREN		SUPRAFATA (ha)
spatii verzi publice cu acces nelimitat	parcuri, gradini	0.27
	scuaruri	0
	fasii plantate	0.88
	gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ	0

spatii verzi publice de folosinta specializata	cele aferente dotarilor publice : - crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, etc - cimitire	0.81 1.06
	baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta	0
spatii verzi pentru agrement	baze de agreement	0
	poli de agreement	0
	complexuri si baze sportive	1.21
spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa		0
culoare de protectie fata de infrastructura tehnica		0.43
TOTAL		4.66
POPULAȚIE (conform Recensământului din anul 2021)		1499
SUPRAFATA SPATIU VERDE/LOCUITOR		**31.08 mp/loc.**

Populatiei de **1499** locuiori i se va asigura o suprafata de spatiu verde de **31.08** mp/locuitor.

5.8 MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Studiile geotehnice şi avizele pentru fiecare amplasament se vor redacta în conformitate cuprevederile Normativului NP074-2011 şi vor avea următorul conţinut minim:

- stratificaţia terenului pe amplasament,
- adâncime de fundare
- calculul terenului de fundare
- coeficienţi geotehnici ai terenului de fundare
- pânza de apă freatică
- efectul construcţiei asupra stabilităţii generale
- condiţiile de efectuare a săpăturilor.

La proiectarea construcţiilor se vor respecta prevederile normativului P100-1/2013.

Conditii si restrictiiprvin dezvoltarea teritoriala in jurul obiectivelor industriale de tip SEVESO

Scopul Directivei SEVESO este dublu. În primul rând, directiva are drept scop prevenirea riscurilor de accidente majore care implică substanţe periculoase. În al doilea rând, deoarece accidentele continuă să se producă, directiva are ca scop limitarea consecinţelor unor astfel de accidente nu numai pentru om (aspectele de securitate şi sănătate), dar şi pentru mediu (aspectul de mediu). Pe terioriu comunei Stefan cel Mare

nu exista obiective industriale de tip SEVESO care se supun prevederilor HG 804 / 2007.

Autoritatile publice locale trebuie sa ia masurile necesare ca in politica de dezvoltare a teritoriului sau in alte politici releveante sa fie luate in considerea obiectivele de prevenire aaccidentelor majore si de limitare a consecintelor acestora, conform H.G. nr. 804 din 2007.

Se interzice amplasarea de noi unitati economice cu risc tehnologic de producere a accidentelor majore (tip „Seveso") pe raza comunei Stefan cel Mare, dacă zonele de risc „letala" si „de vatamari" ale acestora includ zone rezidenţiale, zone de utilitate publica, zone de recreere sau alte categorii defunctiuni care favorizeaza aglomerările de oameni sau dacă afectează căi majore de circulaţie.

Amplasarea unitatilor generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanţe periculoase (unităţi tip Seveso) se poate eventual face, în urma elaborarii unor PUZ-uri insotite de studii de impact asupra sanatatii si mediului si a unor studii de risc elaborate, supuse consultarii publice şi aprobate conform prevederilor legale.

La autorizarea şi exploatarea viitoarelor benzinarii, statii peco, staţii GPL, etc se vor respecta obligatoriu Legea nr. 59/2016, Legea nr. 264/2017, precum şi alte directive şi normative care reglementează activitatea de comercializare a carburanţilor.

Pe teritoriul administrativ al comunei Stefan cel Mare nu sunt identificate, la data elaborării documentaţiei, obiective/instalaţii încadrate ca amplasamente SEVESO, conform evidenţelor şi informaţiilor disponibile de la autorităţile competente. În consecinţă, pe teritoriul comunei nu sunt instituite zone de risc asociate unor amplasamente SEVESO existente.

In toate cazurile, in interiorul zonelor de risc determinate in conditiile legii, autorizarea este permisa in baza avizului Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta al Judetului Olt.

5.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

5.9.1 Alimentarea cu apă

În prezent, comuna Ştefan cel Mare dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă, reţeaua de distribuţie având o lungime totală de 19.980 m, conform Autorizaţiei de Gospodărire a Apelor nr. 58 din 15.09.2025, aferentă sistemului de alimentare cu apă din comuna Ştefan cel Mare, judeţul Olt.

Sursă: subteran, acvifere de mare adâncime, cod b.h.: XIV-1, fl. Dunărea, mal stâng, hm 4206. Poate deservi locuitorii celor două sate, lanca Nouă si Stefan cel Mare, fiind dimensionată pentru 1770 locuitori (840 gospodării individuale).

Instalaţii de captare: trei puţuri forate la adâncimea de 80 m. Putut F1 este amplasat in incinta gospodăriei de apă, iar puturile F2 si F3 sunt în afara gospodăriei de apă, la distanta de 150m (F2 fata de F1) si 190 m (F3 fata de F2).

Aductiunea:
Conductele care asigură aductiunea apei de la puţuri la rezervorul de înmagazinare sunt din PEIDPE100 SDR 17, si au următoarele diametre şi lungimi:

Dn 50 şi De63, pe lungimea de 218 m

Dn 80 şi Dn90, pe lungimea de 150 m.

Lungimea totală a conductei de aducţiune este de 368 m.

Reteaua de distribuţie:

Reteaua de distributie apa potabila este de tip ramificat. Distributia apei la consumatori se face prin pompare. S-au folosit conducte PEID, de diametre cuprinse intre 63 - 160 mm, astfel:

De 63 mm pe lungimea de 7966m, De 75 mm, pe lungimea de 2548 m, De 90 mm, pe lungimea de 212 m, De110 mm, pe lungimea de 6300m, De 125mm, pe lungimea de 424 m, De 140mm, pe lungimea de 1718 m si De 160 mm, pe lungimea de 812 m.

Lungimea totala retelei de distributie apa este de 19980 m.

5.9.2 Sistemul de canalizare ape pluviale

În comuna Ştefan cel Mare se află în curs de implementare proiectul de realizare a reţelei de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere.

In prima etapa de realizare, prin aceasta investitie se propune realizarea retelei de canalizare pe o lngime de 5865,00ml cu conducta PVC -SN8, Dn250mm si realizarea de racorduri individuale la 164 gospodarii.

Populatia pentru care a fost dimensionat sistemul de canalizare este de 1537 locuitori.

Conductele de refulare vor avea lungimea totala L= 985,00m vor fi realizate din conducte din polietilena de inalta densitate (PEID), cu PE 100, SDR 17, PN 10, De 90mm. Pe traseul conductei de refulare se gasesc 6 camine de curatire.

Coordonate stereo statia de epurare:

STATIA DE EPURARE		
1	256,418.774	437,757.590
2	256,431.097	437,719.602
3	256,396.881	437,708.758
4	256,385.490	437,746.810
GURA DE VARSARE		
5	255,588.615	437,521.367

5.9.3 Alimentarea cu energie electrică

În perspectiva unei dezvoltări economice adecvate potenţialului comunei Stefan cel Mare se propune ca în perspectiva următorilor 10 ani, să se prevadă racordarea la reteaua de alimentare cu energie electrica in proportie de 100% a gospodariilor noi amplasate în zonele de extindere a intravilanului.

Fata de cele prezentate, se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- Alimentarea energie electrica a unor noi posturi de transformare de 20 / 0,4 kV
- Amplasarea unor noi posturi de transformare de 20/0,4kV
- Realizarea retelelor de joasa tensiune pentru alimentarea noilor consumatori.
- Alimentarea energie electrica a unor noi posturi de transformare de 20 / 0,4 kV.
- Alimentarea cu energie electrica a unor noi posturi de transformare se poate realiza din retelele din zona de 110/ 20kV.
- Alimentarea posturilor de transformare 20/0,4kV se poate realiza cu cabluri de 20kV, care se vor monta ingropat sau aerian in functie de posibilitate si de situatia juridica a terenurilor pe care aceste retele le afecteaza.
- Alimentarea cu retele de 20 kV se va studia de institutii de specialitate odata cu dezvoltarea urbana a noilor amplasamente.
- Amplasarea unor noi posturi de transformare de 20 / 0,4 kV va fi necesara pentru ca acestea sa asigure alimentarea noilor consumatori de joasa tensiune.
- Amplasarea acestor posturi de transformare se propune sa se faca in centrele de greutate ale dezvoltarilor prevazute in noul PUG, astfel incat distributia energiei electrice sa se realizeze cu costuri reduse.
- Realizarea retelelor de joasa tensiune pentru alimentarea noilor consumatori.
- Posturile de transformare nou construite vor alimenta cu energie electrica consumatorii prin intermediul unor retele electrice de joasa tensiune.
- Aceste retele vor asigura atat iluminatul public al zonelor noi, cat si

consumatorii finali (casnici, comert, servicii, mica industrie).

- Retelele electrice de joasa tensiune se pot realiza cu cabluri montate ingropat si/sau cu conductori torsadati montati pe stalpi din beton armat.

Odata cu dezvoltarea prevazuta prin noul PUG, se vor realize studiile de solutie necesare pentru alimentarea cu energie electrica prin intermediul institutiilor de proiectare specializate.

Aceste institutii vor analiza incarcarea actuala a statiilor electrice, posibilitatea racordarii laaceste statii a noilor posturi de transformare, capacitatea necesara pentru ca posturile de transformare 20 / 0,4kV sa acopere consumul de energie electrica a noilor abonati precum si realizarea retelelor electrice de medie si joasa tensiune.

Necesarul de putere ce trebuie asigurat la nivelul postului de transformare pentru o locuinta este estimat la 0,98W pentru anul 2025 (conform PE 132-95). Aceasta valoare ia in consideratie factori de simultaneitate intre diferitii consumatori, precum si gradul de utilizare a diferitelor tipuri de receptoare ce sunt in dotarea unei locuinte cu 2-5 camere cu o dotare de tip A. Dotarea de tip A se refera la modul de satisfacere a utilitatilor si anume: dotare cu receptoare electrocasnice pentru iluminat, conservare hrana, igiena, audiovisual, activitati gospodaresti etc.Asigurarea apei calde, a incalzirii locuintei si a gatitului se realizeaza prin centralele proprii si curecord de gaze la bucatarii.

5.9.4 Introducerea alimentarii cu gaze naturale

Dat fiind situatia existenta, prin noul PUG se propune realizarea unei retele centralizate dealimentare cu gaz metan. La reteaua de gaz metan propusa se vor racorda imobilele social-culturale (scoala, gradinita, dispensar), administrative, de comert si mica industrie cat si locuintele.

Gazul metan se va utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii spatiilor cat si inscopuri gospodaresti.

Locuintele individuale care se vor dezvolta in aceste zone se vor racorda la retelele de gazmetan, astfel incat incalzirea locuintelor se va face cu microcentrale individuale utilizand combustibil gazos.

Pentru imobilele de locuit, de servicii, comert, administrative, se propune utilizarea agentuluitermic produs de centralele termice. Centralele vor utiliza combustibil gazos prin racordarea imobilelor la retelele de gaz metan care se vor realiza in zonele mentionate.

Centralele locale produc agent termic (apa calda 900) si asigura si prepararea apei caldemenajere.

In acest fel se asigura o exploatare eficienta a resurselor energetice si o gestionare corecta acosturlor de productie si distributie a energiei termice.

De asemenea, se asigura o protectie riguroasa a mediului prin utilizarea unor utilaje cuconsumuri reduse de combustibili si cu degajari de noxe mici, intrucat randamentele echipamentelor este de peste 90%.

Locuintele individuale vor utiliza centrale termice care vor conduce la eficientizarea consumului de combustibil prin economisirea energiei termice produse la fiecare consummator functie de parametrii termici ceruti de acestia.

Utilizarea sistemului local de producere a energiei termice conduce si la ocuparea unor spatiireduse astfel incat se va crea prosibilitatea eliberarii unor spatii care se vor destina utilizarii pentru alte scopuri.

Retelele de gaz metan pot fi de presiune redusa pe tronsoanele de alimentare a consumatorilor,iar pe tronsoanele de distributie generala de presiune joasa.

Conductele de gaz metan se vor execua din teava tip PEID amplasata in trama drumurilor. Lucrarile de proiectare si executie pentru sistemul de distributie gaz metan se vor face de catre o firma specializata.

Sistemul de distributie gaz metan se va racorda la conductele magistrale de gaz metan care se afla in zona in urma unor studii de solutie elaborate de firme specializate.

Dispunerea conductelor in trama strazilor se va face respectand prescriptiile SR 8591/1997care reglementeaza conditiile de amplasare a retelelor edilitare subterane.

Se vor mai racorda si locuintele existente precum si cele prevazute sa se construiasca, in viitor.

La fazele de proiectare SF, DTAC si DT-PTh se vor stabili, de catre firme specializate consumurile de gaze metan pentru obiectivele mentionate, precum si dimensionarea retelelorde alimentare cu gaz metan.

5.9.5 Salubrizarea

Depozitarea resturilor vegetale provenite din activititati agricole

Avand in vedere ca localitatea Stefan cel Mare se afla conf. Ord. MADR nr. 1552/743/2008 pe listalocalitatilor unde exista surse de nitrati din activitati agricole, coroborat cu obligativitatea respectarii “Codului de bune practici agricole pentru protectia apelor impotriva poluarii cu nitrati din surse agricol” aprobată prin

Ord.1182/1270/2005, la nivelul Planului Urbanistic General, se propune amplasarea unei platforme de resturi vegetale in vederea rezolvarii acestei disfunctionalitati.

Depozitarea dejectiilor animaliere

Rolul platformei este de depozitare temporară, în bune condiţii tehnologice şi ecologice, a dejecţiilor solide şi semi-solide provenite de la animale, amestecate, sau nu, cu alte reziduuriorganice cum ar fi resturile menajere sau de pe urma culturilor, înainte ca acestea să fie împrăştiate pe terenurile agricole.

O platformă de gunoi de grajd este o construcţie relativ simplă alcătuită dintr-o podea,

În general, de beton pătrată sau dreptunghiulară, înconjurată în trei părţi de pereţi de beton înalţi de aproximativ 2-3 m. Pot fi folosite şi alte materiale, dar betonul este mai durabil,oferă condiţii mai bune pentru manevrarea utilajelor şi garanţii împotriva pierderiloraccidentale de nutrienţi. În afară de rolul de depozitare, platforma este utilizată şi pentru amestecarea şi compostarea gunoiului de grajd într-un produs mai omogen, mai stabil şi mai valoros. De aceea,dimensiunile platformei trebuie să fie suficiente nu numai pentru depozitare, ci şi pentru răsturnarea (remanierea) gunoiului de grajd aşezat în grămezi pentru compostare de dimensiuni asemănătoare. Dincolo de construcţia de beton în sine, platforma ar trebui echipatăcu următoarele elemente:

- gard pentru controlul restrictionarea accesului;
- utilaje de încărcare şi răsturnare (omogenizare sau remaniere) a gunoiului degrajd (de ex: încărcător orizontal);
- maşină pentru tocatul resturilor vegetale ce intră la compostare;
- cisternă pentru transportul şi împrăştierea dejecţiilor lichide,
- termometre diverse pentru monitorizarea evoluţiei temperaturii în grămada decompostare;
- utilaje de pompare şi de aplicare a lichidelor pentru umectarea grămezii decompostare, pentru încărcarea cisternei de distribuţie pe terenul agricol alichidului stocat;
- o anexă ca adăpost şi birou pentru administratorul platformei;
- apă, electricitate şi sursă de combustibil.

Locaţia ideală pentru o platformă de gunoi se stabileşte după următoarele criterii:

- Drepturile de proprietate - platforma ar trebui construită de preferinţă pe teren comunal;
- Acces - platforma ar trebui localizată într-un perimetru uşor accesibil pentru mijloacele de transport obişnuite: camioane, tractoare, căruţe etc.;
- Distanţa faţă de centrul satului: Pentru platformele sistemelor intensive de creştere a animalelor distanţa faţa de locuinţe este de 500 m conform

ordinului ministrului sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;

- Suprafaţa - platforma ar trebui ridicată pe o suprafaţă dreaptă în scopul reducerii costurilor de construcţie şi pentru a facilita managementul ulterior;
- Riscul de inundaţie - platforma nu trebuie situată în zonă cu risc de inundaţie sau precipitaţii excesive;
- Pădurile - platforma nu trebuie situată în apropierea pădurilor, deoarece amoniacul degajat în atmosferă este toxic pentru arbori, în special pentru speciile răşinoase;
- Apa freatică - platforma nu trebuie situată în zonă cu apă freatică la mică adâncime (mai puţin de 2 m);
- Distanţa faţă de cursurile de apă - platforma trebuie situată la minim 100 m de orice curs sau corp de apă în scopul reducerii riscului de poluare accidentală;
- Distanţa faţă de terenurile agricole - ar trebui să fie cât mai mică pentru diminuarea costurilor de transport.

5.10 PROTECŢIA MEDIULUI

Pentru supravegherea calitatii factorilor de mediu prin **PLANUL GENERAL DE URBANISM ALCOMUNEI STEFAN CEL MARE** s-au facut urmatoarele propuneri de interventie urbanistica ce privesc :

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare majora;
- epurarea apelor uzate ;
- apararea impotriva inundatiilor si/sau a alunecarilor de teren;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri si taluzuri, plantari de zone verzi,etc.;
- organizarea sistemelor de spatii verzi ;
- restrictiile generale pentru conservarea patrimoniului natural si construit

Masurile de interventie urbanistica constau in :

- respectarea normelor in vigoare privind amplasarea in functie de destinatie a fiecarei constructii in parte;
- realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apa coroborat cu cele de canalizare menajera si pluviala ;
- rezolvarea problemei stingerii eventualelor incendii la nivelul fiecarei localitati componente , probleme ce se coroboreaza direct cu sistemul de alimentare cu apa a fiecarei localitati ;
- modernizarea /reabilitarea tuturor cailor de comunicatii coroborata cu rezolvarea problemei apei pluviale, in sensul realizarii obligatorii a rigolelor si amenajarii descarcarilor lor in emisarii naturali;
- se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezerve pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si

amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

Pentru lucrarile de amenajare a spatiilor verzi se prevede executarea urmatoarelor categorii delucrari :

- degajarea terenului de corpuri straine;
- sistematizarea verticala;
- executarea retelelor tehnico-edilitare;
- executarea infrastructurii;
- executarea constructiilor;
- executarea aleilor pietonale si a mobilierului de parc;
- plantarea puietilor de arbori si arbusti;
- plantarea si semanarea florilor;
- inierbarea
- fertilizarea solului;

Pentru lucrarile de conservare, restaurare si ameliorare a vegetatiei sunt necesare categoriile delucrari :

- extragerea exemplarelor de arbori si arbusti uscati, degarnisiti, deteriorati;
- extragerea speciilor spontane, invadate;
- extragerea cioatelor si radacinilor;
- taieri de corectie in coroane la arbori si arbusti;
- toaletarea tufelor de arbusti
- tunderea gardurilor vii;
- completarea grupelor, masivelor si gardurilor vii cu elemente necesare refacerii compozitiei anterioare;
- completarea cu plante perene;
- refacerea peluzelor;

Pentru intretinerea spatiilor verzi se recomanda :

- pastrarea identitatii compozitionale;
- pastrarea si ameliorarea viabilitatii vegetatiei;
- pastrarea si ameliorarea valorii estetice si functionale a componentelor (vegetatie, dotari, echipament tehnico-edilitar);
- salubrizarea ;

5.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică - obiective care aparţin domeniului public şi sunt supuse regimuluide drept public instituţii şi servicii publice – organismele care asigură administrarea, apărarea teritoriului, a vieţii şi bunurilor persoanelor fizice precum şi satisfacerea necesităţilor de instruire, cultură, sănătate şi ocrotire socială şi asigurarea fondurilor necesare; la nivelul unei localităţi acestea au caracter de unicat sau pot avea şi o reţea construcţională prin care asigură difuzarea serviciilor în teritoriul localităţii

(poşta, poliţie, protecţie contra incendiilor, protecţie civilă etc.); sunt finanţate de la bugetul public naţional şi local iar în majoritatea cazurilor personalul angajat are statutul de construcţionar public.

Structura acestora cuprinde următoarele categorii:

Instituţii publice de nivel local (comunal)

Conform CAEN lista serviciilor publice cuprinde pe tipuri de activităţi, integral sauparţial, următoarele categorii:

- H - comerţ (pieţe comerciale)
- J - transporturi (rutier, feroviar, naval)
- K - posta, telecomunicaţii, audio vizual
- L - activităţi financiar bancare
- N - administraţie publică şi asistentă socială obligatorie
- O - învăţământ (grădiniţe, şcoli, licee + scoli profesionale + grupuri şcolare, scoli, + creşe + grădiniţe + licee speciale, învăţământ superior
- M - cercetare proiectare
- P - spitale, sanatorii , azile, policlinici, dispensare, creşe, leagăne de copii, case de copii
- R - cultură, culte, baze şi complexe sportive, agrement
- T - activităţi ale organizaţiilor şi organismelor extrateritoriale

6 PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTARE ŞI PROGRAMUL DE INVESTIŢII PUBLICE PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM

6.1 PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA P.U.G .

OBIECTIV SPECIFIC	PROIECTE	RESPONSABIL	Estimare bugetară în lei	TERMEN
DIRECŢII DE ACŢIUNE: REABILITAREA ŞI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE. DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII PENTRU TRANSPORTUL PUBLIC ŞI DEPLASĂRILE CU BICICLETA. AMENAJAREA ŞI ÎNTREŢINEREA VEGETAŢIEI DE ALINIAMENT. EXTINDEREA ŞI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE. MODERNIZAREA ILUMINATULUI PUBLIC. ATRAGEREA DE FONDURI PENTRU DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII.				
REŢELE DE CIRCULAŢIE ŞI DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE LA STANDARDE MODERNE	Asigurarea unei infrastructuri moderne şi sustenabile pentru staţiile de transport public.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	1.000.000	2033 - 2036
	Crearea şi întreţinerea infrastructurii ciclabile pe arterele principale ale localităţii.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	500.000	2032 - 2036
	Reabilitarea şi asfaltarea drumurilor existente, cu asigurarea întreţinerii lor.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	2.000.000	2026 - 2036

	Plantarea, gestionarea şi întreţinerea vegetaţiei de aliniament pe arterele principale ale comunei.	U.A.T. Ştefan cel Mare	200.000	2026 - 2036
	Modernizarea şi întreţinerea iluminatului public	U.A.T. Ştefan cel Mare	200.000	2026 - 2035
	Extinderea şi întreţinerea unei reţele de apă moderne şi funcţionale pentru întreg teritoriul intravilan.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură	2.000.000	2027 - 2036
	Extinderea şi întreţinerea reţelelor de canalizare menajeră şi de colectare a apelor pluviale pentru întreg intravilanul.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură	2.000.000	2026 - 2036
	Modernizarea infrastructurii de telecomunicaţii şi asigurarea accesului la internet de bandă largă pe întreg teritoriul intravilan al comunei.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură	1.000.000	2028 - 2036
	Extinderea, modernizarea şi întreţinerea reţelei de alimentare cu energie electrică pe tot teritoriul intravilan.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură	1.000.000	2027 - 2036
	Înfiinţarea şi întreţinerea reţelei de alimentare cu gaze pe tot teritoriul intravilan propus.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură	15.000.000	2028 - 2036
DIRECŢII DE ACŢIUNE: CREŞTEREA EFICIENŢEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR PUBLICE ŞI REZIDENŢIALE.				

ÎNCURAJAREA MIXITĂŢII FUNCŢIONALE DE-A LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE. CONSOLIDAREA ZONEI CENTRALE ŞI DEZVOLTAREA SPAŢIILOR PUBLICE. MODERNIZAREA ŞI DOTAREA INFRASTRUCTURII EDUCAŢIONALE, CULTURALE ŞI SANITARE. DEZVOLTAREA SERVICIILOR SOCIALE ŞI A SPAŢIILOR DE RECREERE. EXTINDEREA ŞI ÎMBUNĂTĂŢIREA DOTĂRILOR PUBLICE ŞI A PIEŢEI AGROALIMENTARE. ATRAGEREA DE FINANŢĂRI PENTRU MODERNIZAREA CLĂDIRILOR ŞI CREŞTEREA CALITĂŢII SERVICIILOR PUBLICE.				
STRUCTURĂ FUNCŢIONALĂ CONSOLIDATĂ	Implementarea sistemelor de energie regenerabilă în instituţiile publice.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	400.000	2026 - 2031
	Promovarea şi facilitarea accesării programelor de finanţare pentru creşterea eficienţei energetice a clădirilor rezidenţiale.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	500.000	2026 - 2036
	Instalarea de sisteme de ventilaţie cu recuperare de căldură în instituţiile publice.	U.A.T. Ştefan cel Mare Investitori privaţi	400.000	2026 - 2031
	Dezvoltarea zonelor cu funcţiuni mixte de-a lungul principalelor artere şi consolidarea unei zone centrale reprezentative.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	800.000	2031 - 2036
	Modernizarea, dotarea şi întreţinerea instituţiilor de învăţământ din comună (şcoala şi grădiniţa).	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	1.500.000	2030 - 2036
	Modernizarea, dotarea şi întreţinerea infrastructurii culturale din comună (cămin cultural)	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	1.000.000	2030 - 2035

	Înfiinţarea şi întreţinerea de centre comunitare şi servicii sociale	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	800.000	2031 - 2035
	Înfiinţarea, amenajarea şi dotarea unei pieţe agroalimentare pentru comercializarea produselor agricole locale.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	300.000	2031 - 2035
	Modernizarea, îmbunătăţirea şi întreţinerea dotărilor dispensarului uman local	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	2.000.000	2028 - 2035
	Îmbunătăţirea spaţiilor verzi existente prin modernizare şi întreţinere continuă.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	50.000	2030 - 2035
	Dezvoltarea spaţiilor pentru jocuri şi activităţi pentru toate vârstele	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	150.000	2029 - 2035

DIRECŢII DE ACŢIUNE:
DEZVOLTAREA ŞI PROMOVAREA IDENTITĂŢII TURISTICE ŞI ECONOMICE LOCALE.
CONSOLIDAREA COOPERĂRII INTERCOMUNITARE PENTRU VALORIFICAREA RESURSELOR LOCALE.
SUSŢINEREA ECONOMIEI LOCALE ŞI A ACTIVITĂŢILOR TRADIŢIONALE.
REDUCEREA IMPACTULUI ACTIVITĂŢILOR UMANE ASUPRA MEDIULUI.
ÎMBUNĂTĂŢIREA MANAGEMENTULUI DEŞEURILOR ŞI PREVENIREA POLUĂRII.
PROTEJAREA ŞI REFACEREA CADRULUI NATURAL ÎN ZONELE VULNERABILE LA RISCURI NATURALE.
ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII ACTIVITĂŢILOR ECONOMICE CU CERINŢELE DE PROTECŢIE A SĂNĂTĂŢII POPULAŢIEI.

MEDIU NATURAL ŞI CONSTRUIT VALORIFICAT	Valorificarea potenţialului turistic şi economic al zonei Dunării prin cooperare intercomunitară.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	100.000	2026 - 2036
	Integrarea comunei în circuite turistice locale şi regionale care valorifică obiectivele din zona Dunării.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	50.000	2027 – 2036
	Dezvoltarea parteneriatelor intercomunitare pentru promovarea produselor agroalimentare locale, a gastronomiei şi a pescuitului recreativ din zona Dunării.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	30.000	2026 - 2036
	Înfiinţarea, dotarea şi întreţinerea unei platforme de depozitare şi gestionare a dejecţiilor animaliere şi a resturilor vegetale	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	200.000	2026 - 2030
	Interzicerea activităţilor incompatibile cu vecinătatea, potrivit OMS 119/2014, cu modificările şi completările ulterioare.	U.A.T. Ştefan cel Mare	-	2026 - 2036
	Îmbunătăţirea sistemului de colectare separată a deşeurilor şi prevenirea depozitării necontrolate a acestora.	U.A.T. Ştefan cel Mare Operator infrastructură	100.000	2026 - 2030
	Împădurirea zonelor cu risc crescut la inundaţii.	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene	50.000	2026 - 2036
DIRECŢII DE ACŢIUNE: CONSOLIDAREA PARTENERIATELOR PENTRU DEZVOLTAREA ECONOMICĂ LOCALĂ. STIMULAREA INVESTIŢIILOR ŞI DIVERSIFICAREA ACTIVITĂŢILOR ECONOMICE. CREŞTEREA ACCESULUI LA FINANŢĂRI ŞI SPRIJINIREA INIŢIATIVELOR ANTREPRENORIALE				
STRUCTURĂ ECONOMICĂ LOCALĂ DIVERSIFICATĂ ŞI	Promovarea programelor europene şi naţionale pentru agricultură şi asigurarea de consultanţă pentru beneficiari.	U.A.T. Ştefan cel Mare	80.000	2026 - 2036

PERFORMANTĂ	Promovarea programelor europene şi naţionale pentru activităţi neagricole şi oferirea de consultanţă în implementare.	U.A.T. Ştefan cel Mare	80.000	2026 - 2036
	Sprijinirea înfiinţării şi dezvoltării activităţilor de procesare, depozitare şi comercializare a produselor agricole locale.	U.A.T. Ştefan cel Mare	50.000	2026 - 2036
	Stimularea colaborării dintre sectorul public şi cel privat.	U.A.T. Ştefan cel Mare	30.000	2026 - 2028
	Aplicarea de facilităţi fiscale pentru investitori.	U.A.T. Ştefan cel Mare	-	2026 - 2036
	Promovarea disponibilităţii terenurilor şi a spaţiilor cu funcţiuni economice prevăzute prin PUG şi informarea potenţialilor investitori cu privire la condiţiile de utilizare a acestora.	U.A.T. Ştefan cel Mare	50.000	2026 - 2036

6.2 PROGRAMUL DE INVESTIŢII PUBLICE

ACŢIUNE	DENUMIREA INVESTIŢIEI	VALOARE ESTIMATĂ LEI	SURSE POSIBILE DE FINANŢARE	ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIŢIILOR	STADIUL IMPLEMENTĂRII	PĂRŢILE RESPONSABILE DE IMPLEMENTARE
REABILITAREA ŞI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE. DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII PENTRU TRANSPORTUL PUBLIC ŞI DEPLASĂRILE CU BICICLETA. AMENAJAREA ŞI ÎNTREŢINEREA VEGETAŢIEI DE ALINIAMENT. EXTINDEREA ŞI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE. MODERNIZAREA ILUMINATULUI PUBLIC. ATRAGEREA DE FONDURI PENTRU DEZVOLTAREA	Asigurarea unei infrastructuri moderne şi sustenabile pentru staţiile de transport public.	1.000,000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Crearea şi întreţinerea infrastructurii ciclabile pe arterele principale ale localităţii.	500.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Reabilitarea şi asfaltarea drumurilor existente, cu asigurarea întreţinerii lor.	2.000,000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	În curs de realizare	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Plantarea, gestionarea şi întreţinerea vegetaţiei de aliniament pe arterele principale ale comunei.	200.000	Buget local	-	În curs de realizare	U.A.T. Ştefan cel Mare
	Modernizarea şi întreţinerea iluminatului	200.000	Buget local	Studiu de fezabilitate	În curs de realizare	U.A.T. Ştefan cel Mare

INFRASTRUCTURII.	public			Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor		
	Extinderea şi întreţinerea unei reţele de apă moderne şi funcţionale pentru întreg teritoriul intravilan.	2.000.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene Fonduri private	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură
	Extinderea şi întreţinerea reţelelor de canalizare menajeră şi de colectare a apelor pluviale pentru întreg intravilanul.	2.000.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene Fonduri private	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	În curs de realizare	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură
	Modernizarea infrastructurii de telecomunicaţii şi asigurarea accesului la internet de bandă largă pe întreg teritoriul intravilan al comunei.	1.000.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene Fonduri private	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură
	Extinderea, modernizarea	1.000.000	Buget local	Studiu de	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel

	şi întreţinerea reţelei de alimentare cu energie electrică pe tot teritoriul intravilan.		Buget de stat Fonduri europene Fonduri private	fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor		Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură
	Înfiinţarea şi întreţinerea reţelei de alimentare cu gaze pe tot teritoriul intravilan propus.	10.000.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene Fonduri private	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene Operator infrastructură
CREŞTEREA EFICIENŢEI ENERGETICE A CLĂDIRILOR PUBLICE ŞI REZIDENŢIALE. ÎNCURAJAREA MIXITĂŢII FUNCŢIONALE DE-A LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE. CONSOLIDAREA	Implementarea sistemelor de energie regenerabilă în instituţiile publice.	400.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Promovarea şi facilitarea accesării programelor de finanţare pentru creşterea eficienţei energetice a clădirilor rezidenţiale.	500.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene

ZONEI CENTRALE ŞI DEZVOLTAREA SPAŢIILOR PUBLICE. MODERNIZAREA ŞI DOTAREA INFRASTRUCTURII EDUCAŢIONALE, CULTURALE ŞI SANITARE. DEZVOLTAREA SERVICIILOR SOCIALE ŞI A SPAŢIILOR DE RECREERE. EXTINDEREA ŞI ÎMBUNĂTĂŢIREA DOTĂRILOR PUBLICE ŞI A PIEŢEI AGROALIMENTARE. ATRAGEREA DE FINANŢĂRI PENTRU MODERNIZAREA CLĂDIRILOR ŞI CREŞTEREA CALITĂŢII SERVICIILOR PUBLICE.	Instalarea de sisteme de ventilaţie cu recuperare de căldură în instituţiile publice.	400.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Investitori privaţi
	Dezvoltarea zonelor mixte funcţional de-a lungul principalelor artere şi a unei zone centrale reprezentative.	800.000	Buget local Fonduri private	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Modernizarea, dotarea şi întreţinerea instituţiilor de învăţământ din comună (şcoala şi grădiniţa).	1.500.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Modernizarea, dotarea şi întreţinerea infrastructurii culturale din comună (cămin cultural)	1.000.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Înfiinţarea şi întreţinerea de centre comunitare şi servicii sociale	800.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul

				Execuţia lucrărilor		Fondurilor Europene
	Înfiinţarea, amenajarea şi dotarea unei pieţe agroalimentare pentru comercializarea produselor agricole locale.	300.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Modernizarea, îmbunătăţirea şi întreţinerea dotărilor dispensarului uman local	2.000.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Îmbunătăţirea spaţiilor verzi existente prin modernizare şi întreţinere continuă.	50.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Dezvoltarea spaţiilor pentru jocuri şi activităţi pentru toate vârstele	150.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
DEZVOLTAREA ŞI	Valorificarea potenţialului turistic şi economic al	100.000	Buget local Buget de stat	Studiu de fezabilitate	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel

PROMOVAREA IDENTITĂŢII TURISTICE ŞI ECONOMICE LOCALE. CONSOLIDAREA COOPERĂRII INTERCOMUNITARE PENTRU VALORIFICAREA RESURSELOR LOCALE. SUSŢINEREA ECONOMIEI LOCALE ŞI A ACTIVITĂŢILOR TRADIŢIONALE. REDUCEREA IMPACTULUI ACTIVITĂŢILOR UMANE ASUPRA MEDIULUI. ÎMBUNĂTĂŢIREA MANAGEMENTULUI DEŞEURILOR ŞI PREVENIREA POLUĂRII. PROTEJAREA ŞI REFACEREA	zonei Dunării prin cooperare intercomunitară.		Fonduri europene	Studiu topografic Studiu geotehnic Studiu istoric Studiu arheologic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor		Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Integrarea comunei în circuite turistice locale şi regionale care valorifică obiectivele din zona Dunării.	50.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Studiu istoric Studiu arheologic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Dezvoltarea parteneriatelor intercomunitare pentru promovarea produselor agroalimentare locale, a gastronomiei şi a pescuitului recreativ din zona Dunării.	30.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Studiu istoric Studiu arheologic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Înfiinţarea, dotarea şi întreţinerea unei platforme de depozitare şi gestionare a dejecţiilor animaliere şi a resturilor vegetale	200.000	Buget local Buget de stat Fonduri europene	Studiu de fezabilitate Studiu topografic Studiu geotehnic Proiect tehnic Execuţia lucrărilor	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
	Interzicerea activităţilor incompatibile cu	-	-	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare

CADRULUI NATURAL ÎN ZONELE VULNERABILE LA RISCURI NATURALE. ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII ACTIVITĂŢILOR ECONOMICE CU CERINŢELE DE PROTECŢIE A SĂNĂTĂŢII POPULAŢIEI.	vecinătatea, potrivit OMS 119/2014, cu modificările şi completările ulterioare.					
	Îmbunătăţirea sistemului de colectare separată a deşeurilor şi prevenirea depozitării necontrolate a acestora.	100.000	Buget local	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Operator infrastructură
	Împădurirea zonelor cu risc crescut la inundaţii.	50.000	Buget local Buget de stat	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare Consiliul Judeţean Olt Ministerul Fondurilor Europene
CONSOLIDAREA PARTENERIATELOR PENTRU DEZVOLTAREA ECONOMICĂ LOCALĂ. STIMULAREA INVESTIŢIILOR ŞI DIVERSIFICAREA ACTIVITĂŢILOR ECONOMICE. CREŞTEREA ACCESULUI LA FINANŢĂRI ŞI	Promovarea programelor europene şi naţionale pentru agricultură şi asigurarea de consultanţă pentru beneficiari.	80.000	Buget local	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare
	Promovarea programelor europene şi naţionale pentru activităţi neagricole şi oferirea de consultanţă în implementare.	80.000	Buget local	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare
	Sprijinirea înfiinţării şi dezvoltării activităţilor de procesare, depozitare şi comercializare a produselor agricole locale.	50.000	Buget local	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare

SPRIJINIREA INIŢIATIVELOR ANTREPRENORIALE						
	Stimularea colaborării dintre sectorul public şi cel privat.	30.000	Buget local	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare
	Aplicarea de facilităţi fiscale pentru investitori.	-	-	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare
	Promovarea disponibilităţii terenurilor şi a spaţiilor cu funcţiuni economice prevăzute prin PUG şi informarea potenţialilor investitori cu privire la condiţiile de utilizare a acestora.	50.000	Buget local	-	Iniţiativă	U.A.T. Ştefan cel Mare

7 CONCLUZII ŞI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Este necesară urmărirea consecventă a aplicării prevederilor regulamentului local de urbanism asociat prezentului PUG.

Se va urmări cu consecvenţă aplicarea regulilor de construire care au rolul de a sprijini dezvoltarea coerentă, armonioasă a comunei.

Planul Urbanistic General trasează cadrul necesar dezvoltarii urbanistice ulterioare a comunei. Pe baza propunerilor din prezentul PUG pot fi intocmite strategii, programe de masuri, proiecte. În vederea etapizării proiectelor şi programelor este necesară nu numai asigurarea finanţării ci şi cuantificarea efectelor pe care programul/proiectul respectiv il are pentru dezvoltarea ulterioară a comunei (potentialul de atragere a unor fonduri publice sau private pentru dezvoltari ulterioare, crearea de locuri de munca, creşterea satisfactiei cetatenilor etc).

Întocmit,

Urbanist,

Georgiana PIRVU

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Georgiana I
PÎRVU
urbanist diplomat
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATĂ ELABORARE:	2026
BENEFICIAR:	Comuna Ştefan cel Mare, judeţul Olt
COLECTIV DE ELABORARE	
PROIECTANT GENERAL	**SC URBAN OPEN GIS SRL**
- Şef de proiect	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Bianca VOCHINĂ Urbanist Vlad DOBRESCU
STUDIU ISTORIC	**SC URBAN KEY SRL** Arh. atestat M.P.C.N. Doina-Mihaela Bubulete Urbanist Erika BERECZKI Urbanist Maria IVAŞCU
STUDIU ARHEOLOGIC	Arheolog expert Dorel Bondoc
STUDIU PRIVIND CONDIŢIILE GEOTEHNICE ŞI HIDROGEOLOGICE	**S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.** Inginer Mihai- Alexandru SAMOILĂ
STUDIU PRIVIND GROSPODĂRIREA APELOR	**S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.** ing. Cristian PETRE
STUDIU PRIVIND CARACTERIZAREA PEDOLOGICĂ	**INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE PENTRU PEDOLOGIE, AGROCHIMIE ŞI PROTECŢIA MEDIULUI - ICPA BUCUREŞTI** Dr. Ing. Anca- Luiza STĂNILĂ

CUPRINS

1 DISPOZIŢII GENERALE 2
1.1 Rolul R.L.U. 2
1.2 Domeniul de aplicare 2
1.2.1 Corelări cu alte documentaţii 3
1.2.2 Condiţii de aplicare 3
1.2.3 Situaţii speciale şi derogări de la prevederile regulamentului 3
1.2.4 Autorizarea construcţiilor 4
1.3 Baza legală a elaborării 4
2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 5
2.1 Terenuri şi zone cu regim special 5
2.1.1 Generalitati 5
2.1.2 Terenuri agricole 5
2.1.3 Suprafeţe împădurite 6
2.1.4 Resursele subsolului 6
2.1.5 Resurse de apă 7
2.1.6 Zone cu valoare peisagistică 7
2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniul arheologic şi zone de protecţie ale acestora 7
2.1.8 Monumente de for public 19
2.2 Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public 19
2.2.1 Expunerea la riscuri naturale 19
2.2.2 Expunerea la riscuri antropice 20
2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice 21
2.2.4 Apararea interesului public şi facilităţi oferite proprietarilor 22
2.2.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor 22
2.3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor 22
2.3.1 Parcelarea/reparcelarea 22
2.3.2 Reguli referitoare la conformarea la teren 24
2.3.3 Înălţimea construcţiilor 25
2.3.4 Orientarea faţă de punctele cardinale 25
2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior 25
2.4 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii 28
2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament 28
2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale 31
2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară 33
2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 34
2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor 35
2.6.1 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor 35
2.6.2 Racordarea la reţelele edilitare 36
2.6.3 Realizarea de reţele edilitare 36
2.7 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului pentru construcţii 36
2.8 Reguli cu privire la parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri 37
2.8.1 Parcaje 37
2.8.2 Spaţii verzi 40
2.8.3 Împrejmuiri 41
3 PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE 43

3.1 ZF07- ZONA CENTRALĂ (C) 44
3.1.1 C1 – Subzona centrală 44
3.2 ZF08 – ZONA MIXTĂ (M) 50
3.2.1 M1 – Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale, comerţului şi serviciilor 51
3.3 ZF09 – ZONA INSTITUŢII PUBLICE (IS) 56
3.3.1 IS1- Subzona pentru învăţământ 57
3.3.2 IS2 – Subzona pentru sănătate şi servicii sociale 61
3.3.3 IS3 – Subzona pentru echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar 64
3.3.4 IS4 – Subzona pentru culte 68
3.3.5 IS5- Subzona pentru cultură 72
3.4 ZF10 – ZONA COMERŢ ŞI SERVICII (IS) 75
3.4.1 IS6 – Subzona pentru comerţ şi servicii 75
3.5 ZF11 - ZONA LOCUINŢELOR ŞI FUNCŢIUNILOR COMPLEMENTARE (L) 79
3.5.1 L1- Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare 79
3.5.2 L2- Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare, ce conţine construcţii cu valoare tradiţională specifică zonei 83
3.6 ZF04 – ZONA UNITĂŢI AGROZOOTEHNICE (A) 88
3.6.1 A1 - Subzona activităţilor agrozootehnice 88
3.7 ZF14 - ZONA SPAŢII VERZI, SPORT, AGREMENT (SP) 92
3.7.1 SP1 – Subzona spaţii verzi cu folosinţă publică 92
3.7.2 SP2 – Subzona spaţii verzi de protecţie 95
3.8 ZF06 - ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORTURI (C) 97
3.8.1 Cr – Subzona căi de comunicaţie rutieră 97
3.9 ZF13 - ZONA DE GOSPODĂRII COMUNALE (GC) 101
3.9.1 GC1 – Subzona cimitirelor 101
3.10 ZF05 – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (TE) 104
3.10.1 TE1 – Subzona construcţiilor aferente lucrărilor edilitare 104
3.11 ZF15 – ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (DS) 107
3.11.1 DS1 – Subzona terenuri cu destinaţie specială 107
3.12 ZF03 – ZONE TERENURI AGRICOLE (TA) 113
3.13 ZF01 – ZONE AFLATE PERMANENT SUB APE (TH) 116
3.14 ZF02 – ZONA FOND FORESTIER (TF) 118
3.15 ZF17 – ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE (TN) 119
4 INTRAREA ÎN VIGOARE ŞI REGLEMENTAREA SITUAŢIILOR TRANZITORII 122
4.1 Intrarea în vigoare 122
4.2 Reglementarea situaţiilor tranzitorii 122
5 ANEXA 1 123
6 ANEXA 2 129
7 ANEXA 3 136
8 ANEXA 4 141
9 ANEXA 5 153

1 DISPOZIŢII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii administrativ teritoriale, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.
(2) Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor
(3) Prescripţiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor pe întreg teritoriul comunei Ştefan cel Mare.
(4) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.
(5) Odată aprobat, împreuna cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.
(6) Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectareainteresului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

1.2 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism al comunei Ştefan cel Mare constituie legea locală şi instrument de lucru pentru autorităţile locale şi pentru specialiştii în domeniul urbanismului şi construcţiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.
(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Ştefan cel Mare, atat pentru suprafetele de intravilan cat şi pentru cele din extravilanul Comunei Ştefan cel Mare.
(3) Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.
(4) La emiterea autorizaţiilor de construire se va asigura respectarea cadrului legal aplicabil care stabileşte cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătaţii populaţiei, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului.
(5) Pentru investiţiile caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate, sau care nu se încadrează în reglementările aprobate, respectiv pentru investiţiile pe terenuri care prezintă caracteristici speciale, atipice unităţii teritoriale de referinţă din care fac parte, prin geometri neregulate, incompatibile cu structura şi parametrii zonei şi unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, administraţia publică locală, în mod justificat, poate solicita prin certificatul de urbanism, elaborarea PUZ sau PUD.

1.2.1 Corelări cu alte documentaţii

(1) Prezentul regulament constituie instrumentul de lucru pentru autorităţile locale şi pentru specialiştii în domeniul urbanismului şi al construcţiilor, pe teritoriul administrativ al comunei Ştefan cel Mare.
(2) Planul Urbanistic General al Comunei Ştefan cel Mare preia prevederile secţiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional şi ale Planurilor/ Strategiilor elaborate la nivelul Teritoriului Judeţului Olt.

1.2.2 Condiţii de aplicare

(1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism şi le detaliază.
(2) Prezentul regulament este unul local şi are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale şi a altor studii special, conform legislaţiei în vigoare.

1.2.3 Situaţii speciale şi derogări de la prevederile regulamentului

(1) Prin situaţii speciale se înţeleg:

- Parcelările sau reparcelările (dezmembrări şi eventual recomasări în urma cărora rezultă minim patru loturi destinate construirii);
- Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicţii de autorizare până la întocmirea şi aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor conditii speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potenţial de risc, zonele rezervate modernizării reţelei de circulaţie rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcţionale)
- Inserţia unor funcţiuni care influenţează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulaţiei, asupra mediului etc.)
- Operaţiunile urbanistice importante.

(2) Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT.
(3) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în baza unor planuri urbanistice zonale, în următoarele situaţii:

- Obiective cu destinaţii semnificative oportune pentru Comuna Ştefan cel Mare şi aria sa de influenţă sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configuraţia locală sau generală.
- Dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localitatii, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- Condiţii dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

(4) Modalităţile de autorizare în cazul situaţiilor speciale şi derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcţiunile admise, regimul de construire, înălţimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor faţă de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate şi avizate conform legii;

- Modificarea RLU aprobat se face numai în condiţiile în care reglementările propuse nu contravin Legii 350/2001 cu modificarile ulterioare şi a Regulamentului General de Urbanism.
- Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate şi aprobate potrivit legislaţiei în vigoare.
- Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General şi a Regulamentului Local aferent.

1.2.4 Autorizarea construcţiilor

- Autorizarea directă a executării construcţiilor pe teritoriul intravilan şi extravilan al localităţilor se va face de către Autorităţile administraţiei publice locale potrivit competenţelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (republicată în 1997), de Legea Administraţiei Publice Locale nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare).
- Autorizarea directă constă în emiterea Certificatului de Urbanism şi a autorizaţiei de construire în temeiul şi cu respectarea prevederilor conţinute în articolele Regulamentului local de urbanism şi a anexelor care îl însoţesc împreună cu planşele aferente prezentei documentaţii.
- **Autorizarea directă** se face pentru o parcelă care respectă condiţiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- Pentru parcelele care nu respectă condiţiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism **autorizarea se va efectua pe bază de P.U.Z. sau de P.U.D**., funcţie de programul propus, corelat cu legislaţia în vigoare.

1.3 Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificarile ulterioare, precum şi Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

(2) De asemenea, la baza elaborării prezentei documentaţii stau reglementările enumerate în ANEXA 3 la prezentul regulament.

2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Terenuri şi zone cu regim special

2.1.1 Generalitati

(1) Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilităţi publice, zonele protejate şi de protecţie a siturilor arheologice, zonele care au un regim special de protecţie prevăzut în legislaţie, zonele de risc natural, zonele cu interdicţie temporară ori definitivă de construire şi zone în care se preconizează operaţiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).

(2) Intervenţiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afectează valoarea identificată.

(3) Necesitătea extinderii localităţii a condus la includerea în intravilan a unor suprafeţe de teren destinate anterior activităţilor agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.

(4) Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiţii:

- Reţele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentatiilor de amenajarea teritoriului şi studiilor de specialitate;
- Construcţiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de ferma, ferme de animale, construcţii generatoare de riscuri tehnologice etc;).

2.1.2 Terenuri agricole

(1) Se va evita amplasarea construcţiilor pe terenurile agricole:

- Încadrate în clasa I şi II de calitate,
- Amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare,
- Plantate cu vii şi livezi
- Destinate pajiştilor

(2) Execuţia de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menţionate se poate numai în cazurile espres admise potrivit reglementărilor legale în vigoare cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcţia agricolă) după caz, potrivit competenţelor legale. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

(3) De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

- Completarea zonei centrale, având prioritate instituţiile publice şi serviciile de interes general;
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;

(4) Amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora se face în ansambluri compacte, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

(5) Amplasarea construcţiilor de tip solare pentru legume şi/sau flori se va face obligatoriu respectând retragerea minimă de 2,00 m faţă de limitele de proprietate
(6) Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv.
(7) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii[1].
(8) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul comunei se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

2.1.3 Suprafeţe împădurite

(1) Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producţie ori administraţie silvică, iazurile, albiile pâraielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
(2) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, cu o suprafaţă mai mare de 0,25 ha şi care indeplinesc conditii de densitate şi marime a arborilor.
(3) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional sunt permise cantoane silvice, drumuri şi căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării, etc conform Codului Silvic.
(4) Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea pădurilor în intravilan.** Astfel, intravilanul propus prin prezentul P.U.G. nu se extinde pe suprafeţele împădurile aflate pe UAT Ştefan cel Mare.

2.1.4 Resursele subsolului

(1) Substanţele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu şi roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare şi disperse, sarurile haloide, substanţele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele preţioase şi semipretioase, turba, namolurile şi turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoţesc, apele minerale naturale (gazoase şi plate), apele minerale terapeutice, precum şi produsul rezidual minier din haldele şi iazurile de decantare.
(2) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenţia Naţională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
(3) Efectuarea de activităţi miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente culturale, religioase, rezervaţii naturale, zonele de protecţie sanitară şi perimetrele de protecţie hidrogeologica ale surselor de alimentare cu apa, precum şi instituirea dreptului de servitute pentru activităţi miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.

[1] *Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013,cu modificările şi completările ulterioare*

2.1.5 Resurse de apă [2]

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.
(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărirea apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.
(3) Lăţimea zonelor de protecţie în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor şi a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în *Anexa 2* la *Legea Apelor*.

2.1.6 Zone cu valoare peisagistică

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
(2) Pe teritoriul Comunei Ştefan cel Mare nu au fost identificate situri de importanţă comunitară sau arii de protecţie specială avifaunistică

2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniul arheologic şi zone de protecţie ale acestora

Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

(1) În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Stefan cel Mare din judeţul Olt **nu** se află înscris niciun monument istoric.
(2) Conform Repertoriului Arheologic Naţional, pe teritoriul comunei Stefan cel Mare **nu** se află înscrise vestigii arheologice.
(3) Conform *Studiului istoric general* în Lista Monumentelor Istorice din România 2015 nu sunt semnalate situri arheologice pe teritoriul comunei Stefan cel Mare.
(4) În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al U.A.T. Ştefan cel Mare, jud. Olt, este vorba despre **4 (patru)** situri arheologice. În cazul în care, din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice vor mai fi evidenţiate şi alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Naţional şi după caz, clasate în Lista Monumentelor istorice.
(5) Pentru zonele unde au fost semnalate situri arheologice, în cazul efectuării oricăror intervenţii edilitare care afectează solul sau subsolul, se instituie obligativitatea realizării unor cercetări arheologice preventive, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

[2] *Conform Legii apelor 107/2006 si HG 930/2005, cu modificările şi completările ulterioare*

(6) Pentru orice fel de intervenţie edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecţie a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.
(7) Pentru orice documentaţie aferentă unui Plan Urbanistic Zonal, care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.
(8) Pentru orice punct din cadrul zonei de protecţie a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizaţiei de construire sau alte intervenţii în sol să fie acordată doar cu avizul Direcţiei Judeţene de Cultură şi Patrimoniu a Judeţului Olt.

Reguli generale referitoare la dezvoltarea şi reglementarea teritoriului UAT şi a intravilanelor

(9) În scopul protejării patrimoniului natural şi construit, la emiterea *Certificatului de urbanism*, la rubrica *Regim tehnic,* se va menţiona consultarea ***Ghidul de Arhitectură O.A.R.pentru Încadrarea în Specificul Local din mediul rural – Zona Câmpia Olteniei*** elaborat de către OAR.
(10) Conservarea tipologiei parcelarului, promovarea ocupării moderate a terenurilor (POT maxim 30-35%), a unor tipologii de organizare a gospodăriilor individuale ţinând cont de modelele unor gospodării tradiţionale existente, dar şi de exigenţele unui confort modern , conservând raportul spaţial construit-liber din frontul stradal şi promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent, a amplasării construcţiilor principale (casa de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant
(11) Evitarea densificărilor nejustficate, îndeosebi pe parcelele înguste
(12) Stabilirea unui regim maxim de înălţime pentru locuinţe de P-P+1E (maximum 7m la cornişă) în arealele existente, a volumetriilor simple, acordate cu arhitectura tradiţională; construcţiile vor fi dispuse, pe cât posibil, cu axul principal perpendicular pe cel al străzii şi cu orientări favorabile faţă de vecinătăţi şi faţă de punctele cardinale; dispunerea anexelor gospodăreşti se va putea realiza izolat sau ataşat, în continuarea locuinţelor
(13) În cazul amplasamentelor propuse pe terenuri denivelate se recomandă aşezarea pe pante a construcţiilor şi amenajărilor cu condiţia studierii atente a tipului, dimensiunilor şi modului de poziţionare a volumelor în raport cu terenul, pentru a nu afecta valorile contextului
(14) Evitarea amplasării de construcţii mari în zonele de intrare ale satelor (ariile imaginilor de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective cu valoare culturală, simbolică, reprezentativă (bisericile de sat)
(15) Promovarea utilizării unor materiale de construire specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, ţiglă ceramică, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiţionale de acoperiri în patru ape (eventual două şi fronton) a construcţiilor noi;
(16) Promovarea cromaticii tradiţionale a clădirilor (alb, culori pastelate sau nuanţele nesaturate apropiate de cele naturale).
(17) Reamenajarea spaţiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creşterea reprezentativităţii acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiţionale şi tehnologii locale (pietriş, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălţime medie, cu vegetaţie autohtonă, la marginea carosabilului (şcoală, dispensar, farmacie, centru

social, etc.)

(18) Îmbunătăţirea amenjării spaţiului public; impunerea reamenajării cu mobilier specific şi cu dotări de toate tipurile necesare, realizate din materiale naturale; se vor evita materialele plastice, mai ales cele colorate strident, chiar şi la locurile de joacă pentru copii;se va amplifica vegetaţia prin amplasarea unor copaci la limitele de împrejmuire, a unor peluze cu iarbă, flori plante locale

(19) Prevederea prin reguli adecvate amenajărilor publice, a unui iluminat discret şi unitar, în centru şi pe străzile principale şi semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, drumurilor principale şi intersecţiilor complexe

(20) Conservarea structurii funcţionale a aşezărilor

(21) Se recomandă valorificarea şi conservarea peisajului rural specific aşezării prin punctele de percepţie panoramică ale peisajului, la nivelul cărora se identifică imaginea de ansamblu a tuturor elementelor cu caracter dinamic caracteristice din teritoriu – forme de relief. Se vor evita inserţiile în peisajul rural de orice tip – construcţii, vegetaţie, împrejmuiri etc., care ar putea contribui la agresiunea sau la obturarea elementelor de peisaj sau chiar întreg peisajul, pe o anumită perioadă de timp. Se interzice orice tip de construcţie sau amenajare care ar putea degrada, din punct de vedere al percepţiei, peisajul constituit al aşezării rurale.

(22) Amplasarea intervenţiilor în vatra satului şi/sau în zonele periferice se va justifica prin studiu de amplasament specific, iar autorizarea lucrărilor va ţine cont de obiectivele specifice locale privind ocuparea raţională a terenurilor. **Se recomandă** ca dezvoltarea localităţii să se realizeze prin ocuparea terenurilor neconstruite din interiorul vetrei fără să afecteze imaginea de ansamblu a satului. Dezvoltarea trebuie să fie în concordanţă cu următoarele două criterii: **(1) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare; (2) dezvoltarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice şi serviciile de interes general.**

(23) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru anumite funcţiuni în condiţiile stabilite de lege. Se va urmări gruparea suprafeţelor de teren aferente construcţiilor, cu păstrarea caracterului rural al zonei şi integrarea acestuia în zonele noi dezvoltate, dacă va fi cazul. **Se recomandă** ca noile zone aferente construcţiilor să se dezvolte exterior arealelor de producţie agricolă intensivă, spre protejarea acestora. **Se va evita** amplasarea unor construcţii noi, cu gabarit mare sau în trup izolat, ce ar putea obstrucţiona zonele cu perspectivă panormaică. Construcţiile în trup izolat cu ferme sau alte funcţiuni, vor utiliza materiale şi culori ce se încadrează în specificul local sau vor fi mascate prin perdele de vegetaţie astfel încât să nu agreseze vizual peisajul agricol.

(24) Spaţiul public rural reprezintă o entitate fizică, morfologică şi socială, fiind *scena de manifestare a actorilor*[3] spaţiului respectiv. Acest cadru destinat tuturor locuitorilor

[3] *Stan, A., Ioniţă, C., Morfologie urbană, Editura Universitară „Ion Mincu", Bucureşti, 2014, p. 208*

satului trebuie să-şi păstreze autenticitatea şi să conserve **simplitatea locului**. Pentru a-l păstra, **se recomandă** menţinerea reţelei stradale existente şi a profilelor transversale ale drumurilor: configurare şi dimensiuni, prezenţa sau nu a şanţului şi a eventualelor perdele de vegetaţie sau inserţia de spaţii verzi amenajate.

(25) **Se recomandă** ca circulaţiile publice să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriş, dar nu se exclude folosirea asfaltului, pentru a facilita deplasările. Drenajul căilor de circulaţie trebuie realizat în rigole deschise, înierbate. Accesul către proprietăţile private **se recomandă** a se realiza printr-un poteţ minimum dimensionat, iar aleile de acces şi trotuarele să fie realizate din materiale care permit inflitrarea apelor meteorice (dale inierbate).

(26) **Aleile de acces, trotuarele şi spaţiile pietonale** vor fi pavate cu materiale naturale - piatră, dale de piatră cioplită, cărămidă, vor fi înierbate sau pietruite – folosindu-se cu precădere sisteme permeabile la apă, fără a se face fundaţii, borduri din beton sau fără a se fixa elementele de pavaj în beton. Nu se recomandă utilizarea dalelor, pavelelor prefabricate din beton sau placările din dale de ciment, asfalt sau alei turnate, de dimensiune generoase, în special în faţa porţilor. **Se evită** amenajarea locurilor de parcare betonate pe spaţiul public, degradând spaţiul rural tradiţional.

(27) **Mobilierul urban** precum şi alte amenajări exterioare (ex. posturi de transformare şi reglare) vor fi gândite şi proiectate astfel încât să se integreze în peisajul rural. Pentru amenajările cu elemente de mobilier - bănci, troiţe sau fântâni, **se recomandă** păstrarea specificului local, prin utilizarea materialelor caracteristice: lemn, zidărie de cărămidă sau piatră. **Se va evita** utilizarea materialelor plastice, colorate strident în amenajarea spaţiilor publice, inclusiv la locurile de joacă pentru copii. Se urmăreşte utilitatea spaţiului prin simplitate şi nu eclipsarea peisajului construit al aşezării rurale.

(28) **Mobilierul tradiţional** din spaţiul public – reprezentat prin banca de la poartă, cu rol de odihnă sau ca punct de întâlnire, **se recomandă** a fi realizat din materiale specifice localui (lemn, piatră), cu o structură simplă, minimală, şi cu o prezenţă discretă. **Se evită** utilizarea unei structuri masive, cu elemente decorative excesive.

(29) **Fântânile** reprezintă elemente funcţionale şi de mobilier rural importante în cadrul spaţiului public. **Se recomandă** păstrarea acestora cu un aspect cât mai discret, putând fi evidenţiate prin vegetaţie sau alte amenajări, în funcţie de context. **Se vor evita** materialele moderne, nespecifice zonei rurale şi în contrast cu materialele folosite pentru obiectele tradiţionale. **Sunt interzise** materialele strălucitoare, inoxul, plasticul sau fibra de sticlă.

(30) **Spaţiile verzi** plantate, dezvoltate în lungul străzilor trebuie îngrijite permanent. **Se recomandă** revitalizarea aliniamentelor existente la nivelul străzii prin completarea/ plantarea cu specii de arbori şi plante ierboase caracteristice arealului geografic sau curăţarea/ toaletarea conform legii. **Se va evita** fasonarea excesiv

decorativă a arbuştilor sau plantarea unor specii exotice, specii cu rezistenţă ridicată care pot tinde să ia locul celor autohtone.

(31) **Reclamele, inscripţiile şi însemnele** vor avea dimensiuni specifice funcţiunilor şi se vor alege în raport cu proporţiile clădirii/ clădirilor. **Se recomandă** ca amplasarea, materialele, cromatica şi dimensiunile panourilor de afişaj stradal să fie alese astfel încât să nu fie agresive, să nu obtureze construcţiile sau peisajul alăturat.

(32) Amplasarea construcţiilor trebuie **să respecte** specificul localităţii, fără a fi considerate elemente intruzive în peisajul rural. **Nu se recomandă** derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentaţii de urbanism P.U.D./P.U.Z. În situaţia în care se vor întocmi astfel de documentaţii, acestea **vor cuprinde obligatoriu** studiile de amplasament şi încadrare în volumetria de ansamblu. Aceste studii vor avea drept obiectiv justificarea amplasării pe teren, prin evidenţierea aşezării tradiţionale a construcţiilor pe loturi în zonă.

(33) Având în vedere faptul că amplasarea construcţiilor are un impact direct asupra ţesutului specific local şi asupra peisajului aşezării, se recomandă moduri diferite, dar complementare de intervenţie pentru:

- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu** – vor fi amplasate în vatra satului, ţinând cont de poziţia clădirilor din vecinătate pentru a asigura însorirea, igiena şi coerenţa arealului din care fac parte. Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, păstrarea coerenţei ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. În scopul menţinerii şi a revitalizării specificităţii spaţiului rural, se va prelua şi evidenţia relaţionarea dintre zonele unei tipologii de organizare a gospodăriei specifice, accesurile, traseele, gabaritele, orientarea construcţiilor unele faţă de altele şi faţă de drum, precum şi limbajul arhitectural echilibrat, cu o volumetrie discretă.
- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** (care depăşesc scara locului) – vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea aşezării, într-o zonă rezervată prin P.U.G. sau neocupată de ţesutul specific local. Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din punctele de percepţie favorabile identificate, cu excepţia clădirilor reprezentative pentru localitate.
- **intervenţii pe construcţiile existente** (reconversie şi/sau extindere) – modificarea funcţională sau volumetrică şi extinderile ansamblului organizării gospodăriei se vor realiza cu păstrarea specificului local tradiţional. Reconversiile se pot realiza prin convertirea construcţiilor anexe în spaţii de locuit sau alte funcţiuni complementare, sau introducând compartimentări suplimentare. Per ansamblu, clădirile pot primi şi altă destinaţie, după necesităţi, însă cu respectarea riguroasă a regulamentului de urbanism

(34) **Amplasarea pe teren a construcţiilor noi şi intervenţiile pe construcţiile existente,** vor fi justificate cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze aşezarea tradiţională a construcţiilor pe loturi şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie a noilor propuneri.

(35) **Încadrarea pe lot a noilor construcţii** va respecta volumul şi alinierea date de specificul local şi implicit, de vecinătăţi. Amplasarea casei la aliniament şi faţă de aliniere diferit faţă de clădirile vecine sau inversarea poziţiei şi orientării casei pe teren, faţă de limitele laterale (inclusiv schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90o) sunt strict interzise. Se va evita modificarea imaginii de ansamblu a străzii/satului şi se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei. Aşadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiţionale, nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limitele frontale, laterale sau posterioare.

(36) În cazul **asocierii pe acelaşi teren a două sau mai multe construcţii** (inclusiv dacă una este veche), dispoziţia lor una faţă de cealaltă va fi după modelul gospodăriei tradiţionale, respectând un mod de viaţă confortabil. Dacă terenul şi funcţiunea propusă permit un spaţiu mai generos, se recomandă realizarea unor volume ierarhizate adecvat şi dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiţionale, supradimensionarea clădirilor fiind **strict interzisă.**

(37) **Extinderile construcţiilor existente** vor urmări corelarea acestora cu existentul, păstrarea proporţiilor şi utilizarea unor materiale durabile, realizarea lor fiind posibilă prin trei metode cu caracter general:

- **în continuarea volumului**, spre spate sau spre spate şi spre lateral, la înălţime asemănătoare cu acoperişul şi cu aceeaşi formă de acoperiş, respectând ierarhia volumelor;
- **ca volum nou**, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare. În cazul necesităţii unui spaţiu mai amplu, prelungirea liniară a modelului volumetric tradiţional şi întreruperea sa cu diverse elemente de limbaj architectural va avea un impact vizual superior;
- **prin reconversia şi extinderea anexelor**.

(38) Extinderea pe verticală a construcţiilor cu specific local este strict **interzisă**, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporţiilor, ci şi complicarea soluţiilor la nivel constrictiv al acoperişului.

(39) **Se recomandă** ca în compoziţia funcţional-spaţială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente să nu fie poziţionate aleatoriu între ele şi să nu altereze relaţiile spaţial - funcţionale tradiţionale prezente (funcţiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spaţii; volume funcţionale). De asemenea, **se va evita** modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziţiei gospodăriei tradiţionale, configurat de construcţiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.

(40) **Construcţiile anexe** existente vor conserva cât mai mult din fondul specific existent, iar elementele ieşite din context vor fi convertite astfel încât să respecte specificul local. **Se recomandă** utilizarea materialelor şi tehnicilor tradiţionale pentru realizarea conformaţiei noilor construcţii. În cazul în care anexele vor fi reutilizate pentru noi funcţiuni propuse se recomandă inserarea cât mai discretă a acestora în corpul principal, prin integrarea volumului fără a domina armonia faţadelor principale.

(41) În ceea ce priveşte **echiparea edilitară**, este obligatoriu ca toate construcţiile să beneficieze de utilităţile necesare pentru desfăşurarea activităţilor previzionate, cu respectarea normelor de sănătate şi igienă, atât pentru utilizatori, cât şi pentru

vecinătăţi. **Se recomandă** ca toate noile branşamente pentru electricitate, gaze, internet şi telefonie să fie realizate îngropat. Amplasarea antenelor TV satelit, de telefonie mobilă sau internet în locuri vizibile din circulaţiile publice sau dispunerea vizibilă a cablurilor CATV sunt **interzise**.

(42) **Se recomandă** crearea unui sistem centralizat pentru captarea, stocarea şi refolosirea apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice, solare se va face astfel încât să nu deterioreze imaginea de ansamblu a construcţiei şi peisajului cadru.

(43) **Împrejmuirile** ar trebui să aibă o înălţime care permite vederea peste gard, să aibă un caracter cât mai deschis - transparenţă din punct de vedere vizual astfel încât să lase o comunicare directă între curte şi stradă. **Se recomandă** ca înălţimea gardurilor la stradă să nu depăşească 1.8m, astfel încât să fie posibilă citirea construcţiei, iar gardurile din incintă şi spre vecinătăţi să nu depăşească înălţimea împrejmuirii de la stradă decât din necesităţi funcţionale, justificate. Împrejmuirea faţă de vecini poate prelua aspectul gardului dinspre stradă, iar pentru intimitate, poate să fie dublată sau să se realizeze cu vegetaţie de tip gard viu sau arbuşti.

(44) **Se recomandă** păstrarea, întreţinerea şi proiectarea de noi împrejmuiri, realizate din materiale locale. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decoraţiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce priveşte textura şi culoarea. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcţiile din gospodărie, culorile stridente şi materialele sidefate sau lucioase fiind interzise. **Se vor evita** gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre şi dinspre stradă, realizate din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, plăci betonate, elemente plastice sau orice alt material care să împiedice traversarea curenţilor de aer sau să reţină şi să radieze căldura.

(45) Menţinerea comunicării vizuale dintre spaţiile public, semipublic şi privat este de încurajat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susţinere pentru vegetaţie. Pentru funcţiunile publice nu se recomandă împrejmuirea la stradă; este permis, în cadrul instituţiilor educaţionale delimitarea incintelor de stradă printr-o împrejmuire simplă, transparentă, cel puţin în partea dinspre stradă, în scopul siguranţei.

(46) Construcţiile cu specific rural existente vor fi protejate şi valorificate prin întreţinerea sau restaurarea corespunzătoare a elementelor de construcţie specifice, ce scot în evidenţă caracteristicile aparte ale acestora: acoperişul, pereţii, tâmplăria şi golurile sau alte elemente de faţadă. Pentru păstrarea specificului la nivel de peisaj şi dezvoltare a fondului construit, construcţiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcţie, astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice şi în caracterul şi tipologia aşezării. În acest context, pentru fiecare tipologie de construcţii recomandăm:

(47) **Acoperişul**

- **construcţii existente** - în cazul realizării de reparaţii, se va păstra cât mai mult din şarpanta iniţială şi elementele de construcţie originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore. **Se vor evita** modificările în volumetria acoperişului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spaţiul străzii, cât şi din exteriorul satului;

- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu** - forma şi volumetria acoperişului să fie reprezentate prin planuri predominant rectangulare. Acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepţia cazurilor în care există foişor sau balcon. Abaterile de la forma în plan nu vor altera aspectul general specific local. Nu se vor admite acoperişurile în mai multe ape, pante diferite, diferenţe de nivel la coamă sau forme provenite din alte zone. **Se recomandă** acoperişurile cât mai simple, cu două ape, streşini şi coame orizontale. Şarpanta se va realiza din lemn şi materiale naturale regenerabile, folosind tehnici şi îmbinări tradiţionale locale;
- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** - forma şi volumetria acoperişului să fie reprezentate prin planuri predominant rectangulare, în patru ape cu pante egale şi cu streaşinile şi coamele orizontale. În cazul amplasării construcţiei în vatra satului, se va păstra specificul local prin preluarea formei şi a volumetriei existente în zonă, păstrându-se imaginea locală din punct de vedere al perceperii peisajului.

(48) **Se recomandă** utilizarea materialelor tradiţionale pentru învelitorile noi precum: ţigle solzi sau ţigle obişnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la ţigle ceramice noi sau chiar ţigle vechi aflate încă în stare bună. **Se vor evita** materialele care duc la o diferenţiere mult prea mare în ceea ce priveşte imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum ţiglele colorate, ţiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, **se va evita** utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme şi culori diferite pe suprafaţa aceluiaşi acoperiş. Culorile vor fi cele naturale, fără a se folosi culori stridente sau saturate.

(49) În cazul înlocuirii totale a structurii (de exemplu în cazul construcţiilor aflate într-un stadiu avansat de degradare sau în cazul în care este efectiv necesar) se va identifica dacă structura se încadrează în specificul local. Dacă nu, acoperişul se va reconforma pentru a răspunde nevoilor de încadrare în specificul local, iar în caz afirmativ, se va efectua în prealabil releveul acoperişului existent.

(50) **Pereţii**

- **construcţii existente** – în cazul consolidărilor **se recomandă** folosirea de materiale şi tehnici tradiţionale, iar în cazuri deosebite, pentru orice alte soluţii se vor adăuga în beton aditivi care să mărească permeabilitatea la vapori. Piesele deteriorate, precum stâlpii din lemn se vor înlocui cu piese identice pentru a nu interveni sau a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu. Se vor păstra proporţiile, dimensiunile şi formele elementelor structurale vizibile (constituind prispe, verande etc.) din lemn sau din cărămidă, cu arce sau simple, după caz. Toate intervenţiile se vor realiza cu materiale compatibile, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare şi tencuieli de var-nisip, sau cu lut;
- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu – se recomandă** folosirea materialelor de construcţie tradiţionale la nivel local, care sunt regenerabile şi care permit circulaţia vaporilor între interior şi exterior. Nu sunt excluse mterialele şi tehnologiile moderne, ecologice, cărămizile industriale cu goluri, elemente structurale din beton sau structuri metalice atunci când sunt necesare funcţional sau structural;

- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** – pereţii portanţi, esenţiali pentru structura şi durabilitatea construcţiilor, se vor construi din materiale regenerabile şi se vor utiliza cu preponderenţă materiale de construcţie considerate tradiţionale la nivel local. La construcţiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat, se vor utiliza materiale precum metalul sau betonul armat. Zidăria va fi tencuită cu mortar pe bază de var pentru a permite absorbţia, circulaţia şi evaporarea apei într-un ritm normal.

(51) Finisajele, atât cele exterioare, cât şi cele interioare se vor realiza din vopseluri pe bază de var, care să nu împiedice transferul de vapori. Pentru finisajele exterioare se vor folosi culori similare cu cele din zonă, se vor evita culorile stridente şi se vor folosi cu precădere culorile saturate specifice

(52) **Fundaţii**

- **construcţii existente** – în cazul consolidării fundaţiei se vor propune soluţii care să folosească materiale de construcţie naturale. **Se recomandă** realizarea unor bariere de capilaritate sau straturi de drenaj în scopul realizării hidroizolaţiei, care să faciliteze îndepărtarea apelor de la fundaţie şi să prevină infiltraţiile şi degradările la nivelul acesteia;
- **construcţiile noi cu gabarit mic, mediu sau mare** – unde este posibil din punct de vedere structural, **se recomandă** utilizarea tehnicilor tradiţionale. **Se va evita** realizarea şapelor din ciment şi se vor adopta sisteme eco-durabile cu sisteme subterane de drenaj.

(53) Se recomandă construirea unui trotuar de gardă perimetral, din materiale naturale, cu rosturi de dilataţie, cu o pantă suficientă care să îndepărteze apele pluviale de fundaţia construcţiei, prin direcţionarea către spaţiile verzi amenajate din vecinătate.

(54) **Tâmplăria şi golurile**

- Raportul plin-gol, forma şi proporţia golurilor vor fi conform specificului local. Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul faţadei principale în cazul construcţiilor existente, care ar putea afecta estetica şi compoziţia întregului front. **Nu se recomandă** suprafeţele vitrate mari (geamuri de tip oglindă sau bombate), nejustificate funcţional în alte situaţii decât cele asociate unor verande. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesităţi funcţionale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.
- Ferestrele vor respecta proporţiile tradiţionale şi în ceea ce priveşte canaturile şi dispoziţia traverselor şi şprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decoraţii şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe faţade. Sunt permise accente compoziţionale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafaţa faţadei. Vitrajele mari, neîmpărţite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compoziţional.
- Tâmplăria va fi realizată din lemn şi poate fi simplă sau dublă, în funcţie de necesarul de izolare termică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiţionale. Tâmplăria originală, dacă este în stare bună se va recondiţiona, iar

pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de in, ceara sau vopseaua naturală.

- **Se va evita** deprecierea aspectului tradiţional şi general al întregii construcţii prin realizarea unor goluri de forme atipice (cerc, romb, triunghi etc.) sau înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu şi înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiţionale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal. Se va evita realizarea de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeaşi faţadă. Se recomandă întreţinerea tâmplăriilor vechi, vopsite în culorile specifice zonei rurale: brun-roşcat, crem, alb, albastru.
- Tâmplăria exterioară se poate vopsi în diferite nuanţe opace, specifice localităţii, sau cu pigmenţi naturali care nu modifică aspectul lemnului şi nu dau senzaţia de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

(55) **Elemente de faţadă**

- În cazul clădirilor noi, **se recomandă** tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compoziţional a faţadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm şi dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradiţional.
- În compoziţia **cromatică a faţadelor** clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puţin stridente şi în general cele folosite tradiţional. În vederea evidenţierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puţine culori pe faţadă. **Se recomandă** utilizarea albului pretutindeni, îndeosebi la clădirile cu gabarit mic, sau nuanţele nesaturate apropiate de cele naturale. **Se interzic** culorile tari, puternic contrastante care alterează calitatea spaţiului înconjurător. **Se va evita** folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum şi utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiţionale a zonei precum metalul, piatra artificială sau gresia.
- **Se recomandă** păstrarea unei imagini cât mai specifice spaţiului rural a clădirii prin valorificarea şi conservarea **ornamentelor şi decoraţiilor** existente la nivelul prispei, stâlpilor, paziei, frontonului dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local. Folosirea materialelor naturale precum lemnul, varul, pigmenţii naturali pentru var, sunt esenţiale pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleaşi materiale folosite iniţial sau cel puţin compatibile cu acestea, reprezintă un lucru esenţial în acest scop. **Se vor evita** decoraţiunile moderne şi alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens şi funcţiune sau materialele cu specific urban care conferă o imgine artificială şi neplăcută construcţiei.

(56) **Recomandări finale generale**

- **în cazul gospodăriilor**: se va păstra configurarea şi amplasarea construcţiilor pe parcelă, inclusiv compoziţia funcţional-spaţială, atât în cazul gospodăriilor cu specific local, cât şi în cazul gospodăriilor noi (corpurile de clădire componente vor fi poziţionate conform configuraţiilor cadru ale gospodăriilor rurale);
- **în cazul construcţiilor**: se vor păstra construcţiile cu specific rural, iar pentru

reabilitare, se acceptă soluţii de care respectă întocmai recomandările cu privire la elementele constructive specifice zonei, precum şi legislaţia în construcţii (actualizată); în cazul extinderilor, se vor autoriza doar soluţiile care nu provoacă densificări şi modificări spatial-configurative majore ale parcelei; în cazul inserţiilor[4] de construcţii noi în perimetrul vetrei, se va permite doar realizarea unor volumetrii în concordanţă cu patrimoniul existent, relaţionate „pe înălţime" cu construcţiile din zonă, ce utilizează doar materiale specific tradiţionale;

- se vor avea în vedere recomandările privind spaţiul public şi amenajări exterioare.

Reguli referitoare la zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

(57) Pentru orice interventie efectuată la nivelul subsolului asupra oricăror edificii de cult construite anterior anului 1900 şi al spaţiului din jurul acestora, cuprinse în limita administrativ teritorială a comunei Ştefan cel Mare, se vor efectua obligatoriu cercetări arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii.

(58) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, cele înscrise în Repertoriul Arheologic Naţional şi siturile arheologice reperate sunt adunate sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) şi se bucură de protecţie în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată şi a prezentului regulament.

(59) În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizaţiei de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicaţie, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcţiile de reţele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătăţiri funciare, reţelele de telecomunicaţii, amplasarea de antene şi relee de telecomunicaţii, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum şi alte lucrări ce afectează suprafaţa solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecţie, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităţii şi indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza şi în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

(60) Pentru ZPCPA intervenţiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafeţele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidenţiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităţilor umane curente.

[4] se va avea în vedere solicitarea unui Studiu de amplasament şi încadrare pentru inderţiile de construcţii noi, atât pentru cele din interiorul vetrei cât şi pentru cele de la periferie;

(61) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafaţa afectată de lucrările de construire şi redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecţie in situ).

(62) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

(63) Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere, reţele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătăţiri funciare, cartiere cu locuinţe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte şi suprafaţa mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai cu condiţia obţinerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

(64) Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuinţe unifamiliale, anexe gospodăreşti, repararea căilor de comunicaţie, reţele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiţia obţinerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

(65) În perimetrul ZPCPA cercetările arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

(66) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii.

(67) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrări de construire, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA şi a zonelor de protecţie ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

(68) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcţiei pentru Cultură Olt, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

(69) Primarul este obligat să înştiinţeze despre bunurile descoperite, în termen de 72 de ore, direcţia judeţeană pentru cultură şi patrimoniul cultural naţional, luând totodată măsuri de pază şi de conservare a acestora[5].

(70) Primarul este obligat să predea bunurile astfel descoperite, în termen de 10 zile, direcţiei judeţene pentru cultură şi patrimoniul cultural naţional[6].

(71) Orice modificări în structura geologică a zonelor susceptibile de patrimoniu arheologic (alunecări de teren, inundaţii, cutremure etc.) sau intervenţii neautorizate pe suprafaţa zonelor cu patrimoniu arheologic reperat sau în zona lor de protecţie, trebuie anunţate imediat la Direcţia Judeţeană pentru Cultură şi tuturor autorităţilor cu competenţe în domeniul protejării patrimoniului, conform legislaţiei în vigoare.

---

1 [5] *Conform **Legii 182/2000, privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil***

2 [6] *Conform **Legii 182/2000, privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil***

(72) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeţei de teren care înglobează şi situri arheologice sau zone de protecţie ale acestora, se va face numai pe baza şi în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

2.1.8 Monumente de for public

(1) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmeşte de către Primărie.
(2) Zona de protecţie pentru monumente de for public neclasificate ca monumente istorice va avea o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.
(3) Construirea în zona de protecţie a monumentelor de for public se va face cu condiţia obţinerii avizului Direcţiei pentru Cultură a judeţului Olt.

2.2 Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Conform *STUDIULUI PRIVIND CONDITIILE GEOTEHNICE şi HIDROGEOLOGICE - RISCURI NATURALE* întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L, zonele şi restricţiile aferente sunt:

Zone cu risc seismic
Zone cu risc de inundabilitate:

- Se va respecta zona de protecţie pentru cursurile de apă propuse de Apele Române

Zone de risc de instabilitate :

- Stabilirea limitei intravilanului s-a realizat pe baza hărţilor cu zonarea geotehnică şi a probabilităţii de producere a alunecărilor de teren, risc de inundabilitate.
- Pentru zonele cu potenţial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcţiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări :
  - Amplasarea construcţiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilităţii versantului la încărcările suplimentare create de construcţii;
  - Se vor proiecta construcţii uşoare
  - Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (şanţuri adânci , platforme, taluze verticale, umpluturi , etc.);
  - Se vor executa numai săpături locale pentru fundaţii izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura
  - Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură
  - Se vor dirija apele din precipitaţii prin rigole bine dimensionate şi dirijate astfel încât să nu producă eroziuni
  - Se vor planta arbori la o distanţă corespunzătoare faţă de construcţiile ce urmează a se executa
  - Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate şi cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

Zone de risc de eroziune
Zone de risc geotehnic

- Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural şi antropic identificate pe teritoriul comunei Ştefan cel Mare, s-au conturat următoarele zone:
- Zone improprii amplasării construcţiilor reprezentate prin:
  - zonele de curs ale reţelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecţie delimitată conform Legii Apelor completată cu Legea 112/2006;
  - zonele inundabile aferente reţelei hidrografice cu caracter permanent;
  - zonele de curs ale reţelei hidrografice cu regim nepermanent;
  - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare prezente pe versanţii cu pantă mai mare de 30 grade din cadrul zonei de trecere intre lunca şi câmp;
  - zonele afectate de trasee de utilităţi (linii electrice), etc;
- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin:
  - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren redusă;
  - zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcţiilor.
- Zone bune de construit fară amenajări speciale, ocupă mai mare parte din teritoriul comunei şi sunt reprezentate prin zona de campie şi cea de luncă cu relief plan şi stabil fără potenţial de risc cu privire 1a fenomenele de inundabilitate.
- Este interzisa amplasarea construcţiilor definitive în zonele improprii construirii. Zonele improprii de construit pot fii transformate în zone bune de construit cu amenajari speciale sau zone bun de construit, daca se întocmesc documentaţii geotehnice complexe care sa contina analiza stabilităţii versantilor sau alte studii urmate de realizarea lucrărilor de construcţii şi amenajare prevazute în acestea.

(2) In zonele cu risc de inundatii se amplaseaza lucrările hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, staţii hidrometeorologice şi seismice, sisteme de irigaţii şi desecări, lucrări de combaterea eroziunii şi alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
(3) Se interzice amplasarea construcţiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.
(4) Amplasarea construcţiilor de importanta redusa în zonele inundabile este permisa numai pe riscul beneficiarului şi cu dovedirea de catre acesta a luarii în calcul la proiectare a riscului la inundatii şi elaborarii unui plan de evacuare în caz de risc.Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomanda sa fie executate fara subsol şi cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.
(5) Amplasarea construcţiilor de importanta normala în zonele inundabile se poate face numai dupa realizarea lucrărilor de protecţie la inundatii (indiguiri, etc)
(6) Amplasarea construcţiilor din clasa I şi II de importanta pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisa.

2.2.2 Expunerea la riscuri antropice

(1) Riscurile produse de om sunt extrem de variate, incadrandu-se în general în doua categorii – sociale (conflicte sociale, religioase, etnice etc) şi generate de dezvoltarea economica moderna (interventia omului asupra propriului sau mediu antropic şi asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropic sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultura şi comunitatile umane).
(2) Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza comunei Ştefan cel Mare.

(3) Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unitatilor economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul comunei Ştefan cel Mare. Amplasarea viitoare de unitati generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisa numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzand Studiu de impact asupra mediului şi analize de risc şi numai cu condiţia ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv sa fie în afara intravilanului comunei.
(4) Prin propunerile cuprinse în PUG şi Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat masuri pentru o dezvoltare durabila – ce includ reducerea impactului negativ al activitatilor umane.
(5) Conform *STUDIULUI PRIVIND CONDITIILE GEOTEHNICE şi HIDROGEOLOGICE - RISCURI NATURALE* întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L, recomandările privind riscurile antropice sunt:

- La amplasarea construcţiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autorităţile aparţinătoare
- La sistematizarea teritoriului se va ţine cont de traseele de utilităţi şi zonele de protecţie ale diferitelor obiective din zonă, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare
- La autorizarea proiectelor de construcţie se va solicita avizul de la instituţiile competente.

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.
(2) Fac excepţie de la prevederile primului alineat construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
(3) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
(4) Amplasarea în intravilanul comunei a unităţilor generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanţe periculoase (unităţi tip Seveso)este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
(5) Amplasarea în afara intravilanului a unor unităţi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanţe periculoase (unităţi tip Seveso)se poate face în urma elaborării unor PUZ-uri însoţite de studii de impact asupra sanatăţii şi mediului şi a unor studii de riscelaborate, supuse consultării publice şi aprobate conform prevederilor legale,în urma cărora să rezulte căinserţia unităţii generatoare de risc nu provoacă restricţionări asupra zonelor intravilanului aprobat prin prezentul PUG.
(6) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal şi a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice şi aprobate conform prevederilor legale.

2.2.4 Apararea interesului public şi facilităţi oferite proprietarilor

2.2.4.1 Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizării drumurilor publice şi utilitatilor

(1) Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public şi spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru construcţii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusa.
(2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a reţelelor publice de distribuţie să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcţiei.
(3) Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii şi largirii de drumuri vor fi dezmembrate şi inscrise în cartea funciara cu categoria "drum". În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în conditiile legii, anterior echipării edilitare şi modernizarii strazilor.
(4) Drumurile (=strazile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

2.2.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcţionale cuprinse în prezentul regulament.
(2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.
(3) In cazul juxtapunerii unor funcţiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protecţie. Marimea zonei de protecţie depinde de reglementari tehnice specifice (de exemplu zone de protecţie sanitara, distante de protecţie la incendiu, perdele verzi de protecţie etc) sau de criterii ce tin de imaginea urbana.
(4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

2.3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

2.3.1 Parcelarea/reparcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în mai multe loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime.
(2) Dacă reglementările la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale din prezentul regulament nu prevăd altfel, parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele conditii minimale:

- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi 2.4Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii)
- Front la stradă minim adminisibil pentru funcţiunea dorită
- Suprafata minimă adminisibila pentru funcţiunea dorita.
- Adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

- Asigurarea accesului la energia electrică, la reţeaua de distribuţie apă potabilă, la reţeaua de canalizare apă uzată menajeră şi pluvială şi evacuarea deşeurilor menajere;
- Respectarea condiţiilor specifice zonelor de risc;

(3) Dacă o parcelă nu îndeplineşte condiţiile de construibilitate de la alin. (2), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:

- Parcela e rezultată dintr-o operaţiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
- Parcela nu are destinaţia teren agricol, conform PUG.
- Pentru parcelă se va întocmi şi aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu, respectiv un Plan Urbanistic Zonal, avizat şi aprobat conform legii.

(4) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea reţelelor publice de apă - canal în întrega comuna, în baza solicitarilor emise de entităţile avizatoare se poate accepta o soluţie individuală de alimentare cu apă şi/sau canalizare, cu avizul autoritatii de protecţie a mediului.

(5) După extinderea reţelelor nu se va mai permite autorizarea de construcţii fără racordare la reţelele menţionate.

(6) In afara conditiilor generale minimăle sus-mentionate exista conditii urbanistice valabile la nivelul intregii comune şi conditii urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcţionale). Conditiile urbanistice general-valabile sunt mentionate mai jos. Conditiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescriptiile la nivelul zonelor funcţionale.

(7) Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerata parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de doua loturi iar pentru divizarea în doua loturi se utilizeaza denumirea de dezmembrare.

(8) În cazurile dezmembrarilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U: incadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale şi în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh.max în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire

(9) Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta conditiile minime expuse mai jos şi în prescriptiile la nivelul zonelor funcţionale. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite fata de momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

(10) Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafata si/sau deschiderea minimă prevazute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare şi reparcelare.

(11) Parcelarea şi reparcelarea, în cazul în care rezulta minim trei loturi construibile, se realizeaza în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu incadrarea în prevederile prezentului PUG şi ale regulamentului aferent.

(12) Nu este considerata operatiune de parcelare operatiunea de dezmembrare în doua parcele construibile cu respectarea conditiilor din prezentul Regulament.Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în conditiile codului civil care asigura accesul carosabil.

(13) Parcelarea succesiva (dezmembrarea în doua parcele care se dezmembreaza la randul lor în alte doua parcele etc) nu se admite decat în baza unui PUZ care reglementeaza minim parcela initiala şi cu respectarea tuturor conditiilor prevazute în prezentul RLU.

2.3.2 Reguli referitoare la conformarea la teren

2.3.2.1 Reguli generale de modelare a terenului

(1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţii publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente.

(2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural[7] sau care împiedică colectarea şi evacuarea acestora.

(3) Este interzisa modelarea semnificativa a terenului care depreciaza aspectul zonei.

(4) Prin modelare semnificativa se intelege:

- Realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinatatilor (inclusiv a strazii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- Ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai putin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- Ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor şi retragerea minimă de la aliniament a construcţiilor;

(5) Zidurile de sprijin şi terasarile se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate şi în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin şi terasarile vor fi realizate în trepte cu înaltimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regula zidurile de sprijin vor fi imbracate în vegetatie.

(6) Prezentul articol nu include conditionari referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corectiilor de panta ale drumurilor publice.

2.3.2.2 Reguli generale de conformare la teren

(1) In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcţiile vor urma panta naturala a terenului.

(2) Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcţiile pot fi asezate în orice pozitie fata de panta terenului.

(3) Pe terenurile cu pante intre 5% şi 15% este recomandata amplasarea constructiei cu lungimea pe linia de cea mai mare panta.

[7] *Vezi art.604 Cod Civil*

(4) Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea constructiei cu latura lunga pe linia de cea mai mare panta. Exceptie pot face construcţiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturala a apelor meteorice.

2.3.3 Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcţionale din cadrul prezentului Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.
(2) În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se inscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, daca regimul de înălţime permis este P+1E cu Hmax cornisa=7,00m, implicit se permit variante precum S+P+1E sau P+1E+M sau D+P+1E daca se respecta înălţimea maximă permisă la streaşină/cornişă.
(3) Definiţia pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.
(4) In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcţiile vor urma panta naturala a terenului iar înălţimea construcţiilor se raporteaza la panta naturală a terenului.
(5) Niciun punct al constructiei nu va depasi planul paralel cu terenul care contine punctul de înălţime maxima admisa cu mai mult de ½ nivel.
(6) In niciun caz nu se va admite depăşirea înaltimii maxime reglementate la nivelul zonei funcţionale pe fatada orientata spre strada.
(7) Ca regula generala înălţimea clădirilor nu va depasi distanţa dintre fronturi.

2.3.4 Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Igiena şi confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, prin orientarea corecta a construcţiilor conform cerinţelor funcţionale cat şi prin evitarea amplasăriiconstrucţiilor unele faţă de altele astfel încât să se umbreasca reciproc sau să impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.
(2) Prin prevederile prezentului regulament se urmăreşte respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.
(3) Orientarea construcţiilor trebuie să aiba în vedere indeplinirea următoarelor cerinţe:

- Asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile inchise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcţiilor)

2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior

2.3.5.1 Reguli generale privind aspectul exterior

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului construit/natural.

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă[8].
(3) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor funcţionale şi exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care sa ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor şi al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
(5) Clădirile noi vor ingloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel incât cablurile, conductele şi dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spatiul public.
(6) Se interzic interventiile asupra clădirilor de natura sa distruga unitatea construcţiei (de genul inlocuirii parţiale a acoperişului, vopsitorii partiale etc) justificate de apartenenţa la proprietari diferiţi.
(7) Deţinătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrala, pun în pericol sănătatea, viaţa, integritatea fizica şi siguranţa populaţiei si/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului construit şi a spaţiilor publice, sunt obligaţi să ia masuri de realizare a lucrărilor de intervenţie pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condiţiile asigurării coerentei lucrărilor de interventie asupra clădirii cu imaginea arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei şi pastrarea identitatii acesteia.
(8) In vederea păstrării şi ameliorării imaginii comunei Ştefan cel Mare:

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodăreşti cu excepţia cabinelor poartă integrate în împrejmuire sau în construcţie provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcţiilor cu faţada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.
- Se recomandă aprobarea unui standard local[9] pentru adăposturi de transport public, chioşcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal.
- Se interzice amplasarea construcţiilor provizorii pe domeniul public. Excepţie de la această prevedere fac:
    - Ansamblurile de construcţii provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
    - Chioşcuri de ziare şi flori
    - Adăposturi pentru staţii de transport public
    - Panouri publicitare şi alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
    - Construcţii provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioşcuri mobile

[8] *Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996*

[9] *Familie coerentă de obiecte utilitare (chioşcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coşuri de gunoi etc) de preferinţă personalizate pentru a contribui la identitatea localităţii, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia (zonă centrală, zona de protecţie a monumentelor, zona de agrement)*

2.3.5.2 Volumetrie

(1) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea şi respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului şi a coeficientului de utilizare a terenului, precum şi a regimului maxim de înălţime, aşa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă şi subzonă funcţională, cu excepţia cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

(2) Volumul este limitat în mod expres în unele zone de locuinţe; în zonele de risc la volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcţiilor; în alte zone de locuinţe, în scopul obtinerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcţiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lăţimea maximă permisă a faţadei la stradă şi de adâncimea maximă admisă a construcţiei

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălţime şi volumul caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicatorii urbanistici se face conform legislației în vigoare.

(5) În cazul edificării de noi construcţii precedate de desfiinţarea de construcţii existente se va impune respectarea pentru noua construcţie a indicatorilor stabiliţi prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desfiinţare.

2.3.5.3 Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

(1) Este interzisa utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

(2) Este interzisa utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creaza o imagine inadecvata locului.

(3) La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişă, brâuri, colonete, pilaştri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

(4) Anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

(5) In vederea păstrarii peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcţiilor se va face apel la:

- Utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
- Utilizarea unor elemente specifice: prispe, foişoare
- Acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25^0-40^0.

(6) Pentru zona de locuit şi pentru alte zone funcţionale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spatiul public poate fi tolerata numai pentru accente de culoare.

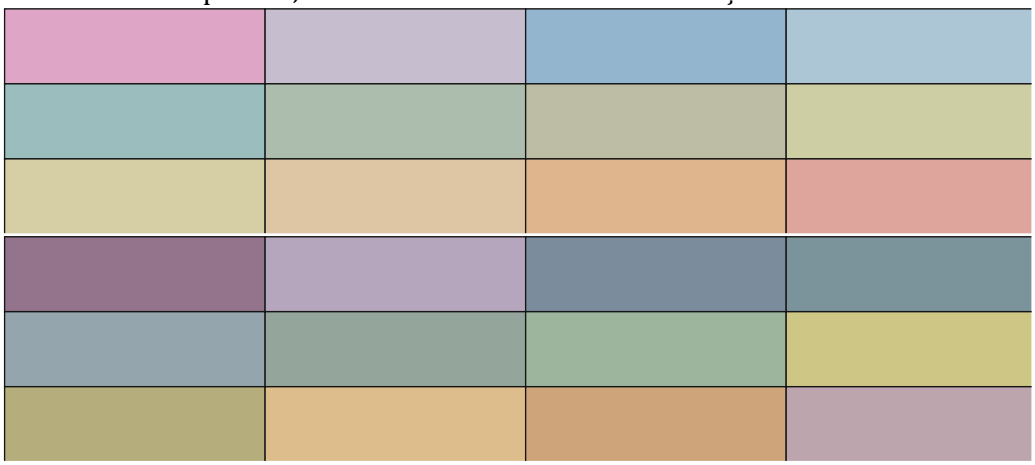
(7) In figura de mai jos este exemplificata o paleta de culori intense interzise în zonele protejate şi admisa doar conditionat, potrivit alineatelor precedente.



(8) Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiţionale pentru finisaje exterioare: ocru, alb şi gri, obligatoriu a fi utilizate în zona de protecţie a monumentelor şi recomandate în cele zone.



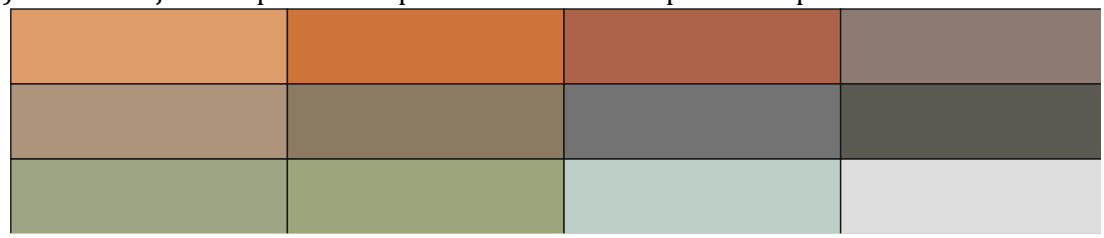
(9) Figura următoare constituie o exemplificare de paleta de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafata, utilizabile alaturi de culorile tradiţionale



(10) Pentru invelitorile în panta:

- Se recomanda utilizarea materialelor traditionale sau a inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc)cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor traditionale.

(11) Mai jos este prezentata paleta de culori exemplificativa pentru invelitori.



2.4 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament

(1) Amplasarea cădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea faţă de aliniament se face conform legii şi în condiţiile prezentului regulament privind derogările.

(3) Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

(4) Amplasarea clădirilor se face:

- Pe aliniament – amplasare necaracteristica pentru zona rurala din sudul tarii, intalnita doar ocazional în zona centrală şi alte zone comerciale
- Retrasa de la aliniament – regula caracteristica în primul rand zonelor de locuit şi amplasarii altor funcţiuni protejate[10].

(5) Prin excepţie de la articolele anterioare se permite micşorarea distanţei minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare şi/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiţia menţinerii suprafeţei construite la sol, a suprafeţei desfăşurate precum şi a regimului de înalţime existente, şi numai în cazul menţinerii folosinţei actuale.

2.4.1.1 Criterii de stabilire a regimului de aliniere

(1) Regula de amplasare fata de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitătea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

2.4.1.2 Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

(1) Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament.Insertia construcţiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin următoare exceptii:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitătea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcţiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli etc) – daca nu intervine regula calcanului.
- In cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) construcţiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant

(2) Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament . Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitătea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor

[10] *Vezi Glosar*

- In cazul în cazul funcţiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun retrageri majorate (scoli etc) prevaleaza cerinta funcţională daca nu se incalca regula calcanului
- In cazul în care se stabileşte o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu excepţia funcţiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- In cazul în care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (construcţiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regula retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care insa trebuie sa se incadreze în limitele retragerii minime şi maxime admisibile
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea în limita minimă şi maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care insa se incadreaza în limitele retragerii minime şi maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcţiunii

2.4.1.3 Depăşirea locală a limitei de retragere fata de aliniament

(1) Sunt admise depăşiri locale ale limitelor de retragere faţă de aliniament, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) Terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăşi limita retragerii faţă de aliniament cu maxim 1,20 m fara a depasi aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălţime minimă de 3,50 m faţă de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

b) Pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanţă minimă de 2.00 m faţă de limitele laterale ale parcelei (exceptie: în cazul cuplarii construcţiilor, daca una dintre construcţii are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerenta imaginii arhitecturale, se admite ca şi noua constructie sa aiba balcoane/terase pe aceeasi limita dar cu amplasarea unor elemente de separatie pentru respectarea intimitatii)

c) Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevaţie, o suprafaţă maximă echivalentă cu 50% din suprafaţa faţadei.

2.4.1.4 Depăşirea aliniamentului

Depăşirea de către construcţii a aliniamentului este interzisă, cu excepţiazonelor în care este permisa amplasarea localurilor de alimentatie publică şi a altor funcţiuni care pot include terase, unde se admite amenajarea acestor terase cu depăşirea aliniamentului reglementat cu următoarele conditii:

- Pe proprietatea privata se admit terase descoperite sau acoperite cu caracer provizoriu numai daca nu stanjenesc vizibilitatea în intersectii sau circulatia pietonală;
- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului

2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale

2.4.2.1 Banda de construibilitate şi edificabilul

(1) In scopul realizarii unei coerente în amplasarea clădirilor se defineste o banda de construibilitate(vezi anexa 2-Glosar) în interiorul careia se amplaseaza clădirile principale; în interiorul benzii de construibilitate regula calcanului are caracter imperativ.
(2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de regula amplasat la minim 5,00 m de limitade fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a clădirilor de minim ½ din înălţimea la streasina/cornisa.
(3) Anexele parter ale construcţiilor, cu înălţimea la streaşină/cornişă maxim 3,0 m, care nu produc dezagremente se pot amplasa în afara benzii de construibilitate.
(4) Construcţiile de tip solare pentru legume şi/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m faţă de limita lateral.

2.4.2.2 Criteriile de stabilire a amplasarii construcţiilor fata de limitele laterale şi posterioare

(1) Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale şi posterioara sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Conditiile de insorire
- Circulatia carosabila şi parcarea in interiorul incintei
- Necesitătea separatiilor funcţionale
- Reglementarile de protecţie la incendiu
- Reglementari de protecţie sanitara şi alte reglementari de protecţie a mediului

(2) Criteriile se aplica cumulativ.
(3) Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu în curtea proprie; distanţa intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) şi imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m şi vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. Lipsa parazapezilor se admite (chiar daca nu este recomandata) numai daca distanţa dintre streasina şi hotar este de minim 0,50 m.
(4) In zonele in care amplasarea clădirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiţia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala şi montarii parazapezilor.
(5) Prin excepţie de la articolele anterioare se permite micşorarea distanţelor minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare şi/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiţia menţinerii suprafeţei construite la sol, a suprafeţei desfăşurate precum şi a regimlui de înalţime existente, şi numai în cazul menţinerii folosinţei actuale.

2.4.2.3 Regula calcanului şi exceptiile sale

(1) In cazul existentei unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fasia edificabila este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesara o expertiza tehnica în conditiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar

acordul vecinului, daca nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

(2) Exceptii de la regula calcanului:

- In zonele cu regim de construire inchis nu se admit exceptii
- In zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele exceptii:
  - Exceptia de **incompatibilitate**:
    - Nu se cuplează construcţii principale cu anexe, se cuplează construcţii principale între ele şi anexe între ele.
    - Nu se cuplează clădirile din categorii funcţionale diferite, care s-ar stânjeni reciproc (exemple: nu se cuplează locuinţe cu instituţii publice cu reprezentabilitate sau adresabilitate ridicată, nu se cuplează locuinţe sau instituţii cu unităţi generatoare de zgomote, vibraţii ş.a.). În cazul incompatibilităţii funcţionale se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele parcelei de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă/ streaşină a construcţiei dar nu mai puţin de 5,00 metri sau în baza unui PUD.
  - Exceptia de **precaritate** (in cazul în care constructia existenta pe hotar este în stare rea şi necesită desfiintare) se admite ignorarea calcanului numai daca configuratia parcelarului permita retragerea de la limita în discutie – poate fi necesar un PUD care sa analizeze optiunile de amplasare relativa a construcţiilor.

2.4.2.4 Conditiile de insorire

(1) În cazul locuinţelor la stabilirea retragerilor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însorirea directa de mai mult de 1,5 ore la solstiţiul de iarnă[11]. Condiţii de însorire sunt obligatorii şi pentru alte funcţiuni protejate (invatamant, sanatate etc[12]).

(2) Condiţia de insorire este satisfacuta de respectarea intre clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distante cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, altfel se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus.

2.4.2.5 Circulatia carosabila şi parcarea în interiorul incintei

(1) Circulaţia carosabilă în interiorul incintelor este necesară pe criterii funcţionale şi de protecţie la incendiu.

(2) Gabaritul circulaţiei respective se stabileşte potrivit cerinţelor programului şi normelor de protecţie la incendiu. Lăţimea liberă minimă pentru circulaţia în incintă va fi:

- 3,0 m pentru circulaţia cu autoturisme
- 3,50 m pentru circulaţia cu autovehicule de marfă cu tonaj redus
- 4,0 m pentru accesul mijloacelor de intervenţie la incendiu şi pentru circulaţia cu vehicule de transport greu (autocamioane, autobuze)

(3) In zonele cu regim de construire discontinuu retragerea construcţiei faţă ce cel puţin una dintre limitele laterale va trebui să permită circulaţia carosabilă.

---

[11] *Conform OMS 119/2014 cu completările şi modificările ulterioare*

[12] *Ibidem*

(4) In incintele destinate locuinţelor individuale se va asigura (în zona de retragere de la aliniament sau în zona de retragere laterală) cel puţin un loc de parcare.

2.4.2.6 Necesitătea separatiei funcţionale

(1) La limita separatoare dintre funcţiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanţele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului sau potrivit unor reglementări speciale.
(2) Retragerea clădirilor faţă de limita care reprezintă separaţia faţă de o funcţiune publică (inclusiv locaş de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 5,0 m.
(3) Pentru inserţiile de spaţii de mică producţie şi servicii din zona de locuit se vor avea în vedere prevederile OMS 119/2014 cu completările şi modificările ulterioare.

2.4.2.7 Reglementarile de protecţie la incendiu

(1) Pentru asigurarea condiţiilor de acces, interventie şi salvare în caz de incendiu la construcţii şi instalatii se prevad cai de circulaţie (drumuri) necesare funcţional sau fâsii libere de teren, corespunzator amenajate pentru accesul utilajelor şi autospecialelor de interventie ale pompierilor.
(2) Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenţie este de 4,00 m lăţime şi 4,2 m înălţime.
(3) Distanţa minimă de siguranţă între construcţii supraterane (civile, de producţie şi/sau depozitare), situate în aceeaşi incintă sau nu, se corelează cu nivelul de stabilitate la incendiu a construcţiilor.
(4) Se impune obligativitatea solicitării prin certificatele de urbanism emise de autoritatea publică locală :

- A avizelor de securitate la incendiu pentru acele investiţii/obiective care se încadrează în prevederile art.1, alin. (1) din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art.30, alin(1) şi (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicătă
- A avizelor de protecţie civilă pentru acele investiţii/obiective care se încadrează în prevederile H.G. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecţie civilă, coroborat cu prevederile art. 30, alin (1) şi (3) din Legea nr. 481/2004 privind protecţia civilă, republicătă, cu modificările şi completările ulterioare.

2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară

(1) Construcţiile principale vor fi obligatoriu retrase de la limita posterioară.
(2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de minim 5,00 m de limita de fund a parcelelei.
(3) Prin excepţie de la articolele anterioare se permite micşorarea distanţei minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare şi/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiţia menţinerii suprafeţei construite la sol, a suprafeţei desfăşurate precum şi a regimlui de înalţime existente, şi numai în cazul menţinerii folosinţei actuale.
(4) Pentru parcelele de colţ nu există aliniament posterior.

(5) Construcţiile de tip solare pentru legume şi/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m faţă de limita posterioară.

2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) **Autorizarea executării construcţiilor** este permisă numai dacă există posibilităţi de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic şi legal, conform destinaţiei construcţiei[13].

(2) Prin acces carosabil se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulaţiei rutiere (in cazuri speciale poate fi şi o alee ocazional carosabila).

(3) Prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor intre vii si/sau obiceiului locului.

(4) Prin „servitute de trecere" se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii şi care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

(5) Pentru ca o parcela sa fie construibilă este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal şi urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = inscris intr-un act valabil fata de terti (inscris in CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli inscrise intr-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

(6) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie sa indeplinească cerinta urbanistica minimăla de a avea o latime de 3,00 m. Aceasta inseamna ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai ingusta de 3,00 m la drumul deschis circulaţiei publice (nu poate avea mai putin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). în cazul incintelor la care, datorita funcţiunii sau conformarii este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majoreaza la 4,00 m[14]cu cu 4,50 m înălţime liberă. Servitutea de trecere pentru o singura parcela trebuie sa indeplinească aceeasi conditie minimăla de latime cu condiţia obtinerii avizul unităţii de pompieri daca lungimea accesului depăşeste 100 m.

(7) Regula minimăla de la alineatul precedent nu se aplica in cazul servitutilor in favoarea mai multor parcele (sau drumurilor in coproprietate). In acest caz intervine obligativitatea reglementarii ca la orice circulaţie publică sau asimilabila circulaţiei publice

(8) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinaţiei construcţiei

(9) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(10) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

[13] *Pentru utilizarile care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice*

[14] *Potrivit P118-99; vezi si punctul Reglementarile de protecţie la incendiu*

(11) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(12) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(13) La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomanda introducerea pistelor pentru biciclişti cu sens dublu având lăţimea minimă de 1 m, exclusiv zonele laterale de protecţie.

2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor

2.6.1 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi sau ale furnizorilor de utilităţi este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor va putea fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

(3) Construcţiile trebuie racordate la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului, acolo unde acestea exista.

(4) In zonele de extindere a intravilanului, precum şi în zonele de intravilan în care nu exista reţele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului de la Agentia de Mediu şi Administraţiei Nationale Apele Romane se poate accepta o soluţie individuală de alimentare cu apă şi/sau canalizare. După extinderea reţelelor nu se va mai permite autorizarea de construcţii fără racordare la reţelele menţionate.

(5) În cazul adoptării soluţiilor individuale de alimentare cu apă şi canalizare se aplică următoarele condiţii :

- Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalaţii de capacitate mică;
- Pentru canalizare pot fi utilizate instalaţii de capacitate mică de preepurare;

(6) În scopul folosirii raţionale şi protejării calităţii resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligaţii:

- Să adopte tehnologii de producţie cu cerinţe de apă reduse şi cât mai puţin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa şi să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanţii evacuaţi o dată cu apele uzate;
- Să urmărească, prin foraje de observaţii şi control, starea calităţii apelor subterane din zona de influenţă a staţiilor de epurare, depozitelor de substanţe periculoase, produse petroliere şi a reziduurilor de orice fel.
- La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ţine seama de condiţiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacităţii sau înlocuirea reţelelor de apă-canal.

(7) Se recomanda utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice şi termice.

Pentru construcţii izolate (sedii de ferma, cantoane etc) se admite autorizarea şi daca energia electrica este asigurata exclusiv astfel de surse.

(8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

(9) Pentru reducerea cantitatii de deşeuri se recomanda compostarea deşeurilor menajere organice.

(10) Pentru depozitarea gunoiului de grajd şi a dejectiilor lichide se vor pastra distantele sanitare şi se vor respecta celelalte conditii prevazute de reglementarile în vigoare. Se recomanda tratarea dejectiilor prin compostare sau în instalatii de biogaz.

(11) Conform prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, platformele de dejecţii pot fi amplasate în extravilan, cu condiţia obţinerii scoaterii terenului din circuitul agricol şi a autorizaţiei de construire, acestea fiind incluse în categoria construcţiilor şi amenajărilor agricole permise prin excepţie pe terenuri extravilane.

2.6.2 Racordarea la reţelele edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administraţiei publice competente, este permisa autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

2.6.3 Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanţa de către administraţia publică(prin programe europene, dupa caz), furnizorul de utilităţi, investitor sau beneficiar, după caz, încondiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primarie sau furnizorul de utilitati.

(2) Reţelele edilitare noi şi extinderea reţelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

(3) Reţelele aeriene existente vor fi mutate in subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local şi in baza unor proiecte coordonate.

(4) Lucrările de construcţii pentru realizarea/ extinderea reţelelor edilitare se executaanterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în condiţiile legii.

2.7 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului pentru construcţii

(1) Reglementarile prezentului capitol se aplica parcelelor destinate locuintelor şi funcţiunilor cu cerinte cvasi-similare. Pentru alte funcţiuni cerintele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului

(2) Parcelele cu suprafaţa si/sau deschiderea sub limita minimă pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

(3) Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiţii:

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
INSERTII în PARCELĂRI EXISTENTE			
front minim	*cuplat*	*10 metri*	*in zone fara canalizare menajera şi pentru admiterea* grajdurilor *anexa suprafata minimă a parcelei se majoreaza la 500 mp.*
	izolat	*12 metri*	
suprafaţa minimă	*cuplat*	*250 mp**	
	izolat	*350 mp**	
raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	*cel puţin egal / maxim 1/5*		

Tabelul 1Conditii minime de construibilitate în parcelarul existent

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
PARCELĂRI/REPARCELĂRI			
front minim	*Cuplat, izolat*	*12 metri*	*in zone fara canalizare menajera şi pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minimă a parcelei se majoreaza la 500 mp.*
suprafaţa minimă	*cuplat*	*300 mp**	
	izolat	*350 mp**	
raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	*cel puţin egal / maxim 1/5*		

Tabelul 2 Parcelări/reparcelări - conditii minime de construibilitate

(4) Prin excepţie, parcelele cu suprafaţa şi/sau deschiderea sub limita minimă sunt construibile doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare şi/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejmuiri, precum şi a instalaţiilor aferente acestora, cu condiţia menţinerii suprafeţei construite la sol, a suprafeţei desfăşurate precum şi a regimlui de înalţime existente, inclusiv în cazul schimbării folosinţei dacă noua folosinţă corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare.

2.8 Reguli cu privire la parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

2.8.1 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi extinderilor la construcţii existente se va putea face numai în cazul asigurării parcajelor aferente funcţiunii, în afara circulaţiilor publice.
(2) Pentru toate construcţiile noi amplasarea parcajelor cu spaţiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
(3) Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălţime.;
(4) Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrală/zonele cu concentrare de dotari publice.

2.8.1.1 Cerinte minime de spatii de parcare pe raza comunei Ştefan cel Mare

(1) Construcţii administrative, birouri;
a) Cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
b) Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- Un spor de 30% pentru vizitatori

- Atunci cand construcţiile cuprind sali de conferinte şi alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea şi cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala şi 1 loc de parcare pentru autocare.

(2) Construcţii financiar-bancare;

a) Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata şi un spor de 50% pentru clienti

b) In functie de destinatia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

(3) Construcţii comerciale;

a) Pentru construcţiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 75 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata comerciala desfasurata;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafata comerciala desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste intre 400 şi 2000 mp suprafata comerciala desfasurata.

b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata comerciala desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

(4) Construcţii de cult;

Pentru construcţiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de specificul şi capacitatea obiectivului, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/50 persoane

(5) Construcţii culturale;

Pentru construcţiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, dupa cum urmeaza:

- Pentru muzee şi expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
- Pentru celelalte construcţii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri în sala.

(6) Construcţii de invatamant;

- Gradinite şi scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare şi locuri de parcare pentru vizitatori în proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

(7) Construcţii de sanatate;

- Pentru construcţii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:
  - Pentru instituţii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
  - Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
  - Pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

- Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti şi vizitatori, caz an care cele pentru personal şi pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

(8) Construcţii sportive;

a) Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- Pentru sali de sport, sali de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;
- Pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 124 locuri de parcare pentru autocare.

(9) Construcţii şi amenajari de agrement;

a) Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele exceptii.

b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).

(10) Construcţii de turism;

a) Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire şi de categoria de confort, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

(11) Construcţii de locuinte;

a) Pentru construcţii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- Cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp cu lot propriu
- Cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp cu lot propriu

b) La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

(12) Construcţii industriale;

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- Activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

(13) Pentru construcţii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare;

- Se recomandă amenajarea parcajelor la sol pentru autoturisme în sistem de parcaje ecologice.Parcarea ecologică se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru

a reduce suprafaţa impermeabilă totală a unui spaţiu de parcare, a micşora temperatura la nivelul suprafeţei şi a menţine o insulă verde în zonele aglomerate.

(14) Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcărilor ecologice:

- **Pavajul permeabil –** îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanţat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.
- **Sistemele grilă sau zăbrele** – sunt structuri de beton sau plastic rigid, umplute cu pietriş sau vegetaţie.
- **Betonul poros –** este asemănător cu betonul convenţional ca structură şi formă, cu excepţia faptului că materialele fine au fost înlăturate, permiţând infiltrarea apei din precipitaţii prin spaţiile goale. La nevoie poate fi alternat cu suprafeţenormale de beton – caz în care benzile de beton poros inlocuiesc sistelele clasice de colectare a apelor pluviale
- Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care actioneaza ca un filtru.

2.8.2 Spaţii verzi

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor specifice pe zone şi subzone funcţionale cuprinse în prezentul regulament.
(2) Se recomandă ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 80% cu specii locale, adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice;
(3) In baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare
(4) Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa comunei, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale
(5) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii, se vor planta arbori daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament.
(6) Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi în localităţi, program aprobat prin Legea 343/2007.
(7) Perdelele forestiere de protecţie vor avea o latime minimă de 10,0 m.

2.8.2.1 Procente minime de spatii verzi pe funcţiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza comunei Ştefan cel Mare:

(1) Prezentele normegenerale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcţionale; în cazul în care în cadrul Zonelor funcţionale sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.
(2) Construcţii administrative, birouri, construcţii financiar-bancare

- Minim 15%

(3) Construcţii comerciale

- Minim 5%

(4) Construcţii de cult

- Minim 25%

(5) Construcţii culturale

- Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci etc. : minim 10%
- Celelalte categorii de construcţii culturale : minim 20%

(6) Construcţii de învăţământ - spaţiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
(7) Construcţii de sanatate - spaţiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;
(8) Construcţii sportive- minim 30% din suprafata incintei;
(9) Construcţii şi amenajari de agrement, construcţii pentru turism/agroturism- minim 25% din suprafata incintei;
(10) Construcţii de locuinte- spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 40% din suprafata incintei
(11) Construcţii industriale şi de depozitare- minim 20% din suprafata incintei, de regula perimetral

2.8.3 Împrejmuiri

(1) Pentru coerenţa imaginii de ansamblu, împrejmuirile la stradă vor respecta înălţimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălţimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcţiunilor nu prevăd altminteri.
(2) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.
(3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
(4) Se interzice vopsirea în culori stridente şi strălucitoare a împrejmuirilor.

2.8.3.1 Zona de locuit şi funcţiuni complementare

(1) Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea, în zona de locuinţe individuale, înălţimea minimă de 1,50 m şi înălţimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălţimea minimă de 0,3 m şi înălţimea maximă de 0,8 m şi o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.2 Servicii publice şi spaţii comerciale

(1) În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard şi separate de spaţiul public cu borduri sau cu garduri vii.
(2) In cazul în care funcţiunea impune măsuri de protecţie se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spaţiul public vor avea înălţimea minimă de 1,50 m şi înălţimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălţimea minimă de 0,3 m şi înălţimea maximă de 0,8 m şi o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scanduri din lemn sau un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.3 Zone de producţie şi alte zone din intravilan –

(1) Faţă de împrejmuirile înalte prevăzute la punctul Servicii publice şi spaţii se admit supraînălţări transparente cu rol de protecţie până la înălţimea de 2,50 m.

3 PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Regulamentul este alcătuit pentru zone şi subzone funcţionale.

Prezentul capitol detaliază prescripţiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcţionale.

ZF07- ZONA CENTRALA **(C)**

- **(C1)** - Subzona centrală

ZF08- ZONA MIXTA **(M)**

- **M1** - Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale, comerţului şi serviciilor

ZF09 -ZONA INSTITUŢII PUBLICE **(IS)**

- **IS1**- Subzona pentru învăţământ
- **IS2**- Subzona pentru sănătate şi servicii sociale
- **IS3**- Subzona pentru echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar
- **IS4**- Subzona pentru culte
- **IS5**- Subzona pentru cultură

ZF11 -ZONA COMERŢ ŞI SERVICII **(IS)**

- **IS6**- Subzona pentru comerţ şi servicii

ZF11– ZONA LOCUINTELOR ŞI FUNCŢIUNILOR COMPLEMENTARE **(L)**

- **L1**- Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare
- **L2**– Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare, ce conţin construcţii cu valoare tradiţională specifică zonei

ZF04 -ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE **(A)**

- **A1** – Subzona activitati agrozootehnice

ZF14 – ZONA SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT **(SP)**

- **SP1** – Subzona spaţii verzi cu folosinţă publică
- **SP2** – Subzona spaţii verzi de protecţie

ZF06 -ZONA CAI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORTURI **(CC)**

- **Cr** – Subzona cai de comunicatie rutiera

ZF13 - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE **(GC)**

- **GC1**- Subzona cimitirelor

ZF05– ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA **(TE)**

- **TE1**- Subzona construcţiilor aferente lucrărilor edilitare

ZF15– ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ **(DS)**

- **DS1**- Subzona terenuri cu destinatie speciala

ZF01– ZONA AFLATĂ PERMANENT SUB APE **(TH)**
ZF03– ZONA TERENURI AGRICOLE **(TA)**
ZF02– ZONA FOND FORESTIER **(TF)**
ZF17– ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE **(TN)**

Fiecare dintre zonele şi subzonele de mai sus fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

SECŢIUNEA I :. CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;
Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări;
Articolul 3 - Utilizări interzise;

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Articolul 5- Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
Articolul 6- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor;
Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcela;
Articolul 8- Circulaţii şi accese;
Articolul 9- Staţionarea autovehiculelor;
Articolul 10- Înălţimea maxima admisibila a clădirilor;
Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor;
Articolul 12- Condiţii de echipare edilitara;
Articolul 13- Spaţii libere şi spaţii plantate;
Articolul 14- Împrejmuiri;

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

3.1 ZF07- ZONA CENTRALĂ (C)

3.1.1 C1 – Subzona centrală

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Pentru comuna Ştefan cel Mare a fost stabilită prin prezentul regulament de urbanism o subzonă centrală, în satul Ştefan cel Marei de Jos, amplasată în zona care istoric constituie vatra localităţii.
C1 - Subzona centrală - cuprinde zona de concentrare a principalelor echipamente publice care servesc comuna: Primaria, sediu politie, camin cultural, servicii comerciale precum şi locuinte.

- Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile specifice funcţiunilor, cuprinse la categoriile: ZF09(IS), ZF08(M), ZF15(DS), ZF06(Cr), ZF11(L)

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **C1** - Subzonă centrală

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituţii, servicii şi echipamente publice:
  - Primărie, Poliţie locală, Şcoală, serviciul de evidenţă a persoanei
  - Unităţi de intervenţie în situaţii de urgenţă,
  - Puncte de informare,
  - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorităţi
  - Sedii ale unor companii şi firme;
  - Clădiri mici de birouri
  - Sedii de bănci, fonduri de investitii
  - Sedii societati financiare nebancare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
  - Sedii societăţi de asigurari, brokeraj
  - Comerţ en detail: comerţ alimentar şi nealimentar având Scom<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc
  - Magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
  - Servicii cu acces public
  - Servicii profesionale
  - Servicii manufacturiere în spaţii închise
  - Alimentaţie publică
  - Structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
  - Lăcaşuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
  - Învăţământ cu rază de servire comunală: creşe, grădiniţe, şcoli, afterschool
  - Învăţământ cu rază de servire intercomunală: licee, învăţământ vocaţional cu cămine şi cantine aferente
  - Spaţii cu dublă funcţionalitate în incinta unităţilor scolare (care pot deservi atât unitatea de învăţământ cat şi comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
  - Dispensare medicale; centre de permanenţă
  - Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
  - Laboratoare medicale
  - Farmacii şi puncte farmaceutice;
  - Centre de asistenţă socială
  - Cămine culturale;
  - Muzee; case memoriale;
  - Expoziţii;
  - Biblioteci/mediateci deschise publicului;
  - Cluburi;

  - Săli de întruniri
- Construcţii destinate sportului şi agrementului:
  - Sala de sport
  - Bazin de înot acoperit
  - Bowling, popicarie, săli de jocuri
  - Centre Spa
  - Alte spatii inchise destinate activităţilor fizice şi agrementului
- Amenajări:
  - Parcaje;
  - Spaţii libere pietonale;
  - Spaţii plantate
- Locuinţe individuale:
  - Cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale
  - Care includ la parter spaţii comerciale (şi de servicii sau activităţi manufacturiere compatibile cu locuirea)
  - Locuinţe individuale clasice
- Se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Anexe ale locuinţelor cu condiţia sa nu produca dezagremente şi sa nu ocupe mai mult de 20% din suprafaţa unei incinte (gospodării):
  - Anexe gospodăreşti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
  - Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare şi de protecţie la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
- Construcţii şi amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiţia sa se asigurare, după caz, distanţele de protecţie faţă de vecinătăţi:
  - Hală agroalimentară
  - Piețe volante
  - Târg periodic
  - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activităţi compatibile cu zona centrală)
- Mică producţie manufacturieră cu condiţia sa fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiţia sa fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publică ce desfac băuturi alcoolice
- Localuri noi de alimentatie publică care desfac băuturi alcoolice cu condiţia sa fie amplsate la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, unitati de ocrotire a minorilor şi unitati de învăţământ pentru minori
- Unitati care comercializeaza tigari şi alimente catalogate ca nerecomandate cu condiţia sa se amplasaze la minim 100 m de unitati de ocrotirea minorilor şi unitati de învăţământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2

- Activitaţi poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizeaza pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurand arhitectura şi deteriorand finisajul acestora;
- Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparaţii auto, staţie alimentare carburanţi, utilizări care presupun trafic greu)
- Anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creşterea animalelor de producţie)
- Construcţii provizorii, cu exceptia anexelor funcţionale, chioşcurilor şi tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800** mp, cu un front la stradă de minim **12.00** metri;
- Pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomanda parcele avand minim **500** mp şi un front la strada de minim **12.00** metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- In cazul locuintelor individuale (inclusiv cele care includ spatii pentru profesii liberale şi cele care includ spatii comerciale ce ocupa maxim 100 mp), se va respecta capitolul **2.7 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului pentru construcţii**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcţiilor se va face retrasa de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament**;
- Retragerea minimă admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepţie fac construcţiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare şi cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
- Pentru echipamentele publice retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,0 metri, daca nu intervine regula realinierii parcelelor;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea faţă de limitele laterale şi faţă de limita posterioară se va realiza conform capitolelor 2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale şi 2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară , cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **5.00** metri;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimitaţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor cu alte funcţiuni decat locuinţe, care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele adiacente, situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălţimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate şi amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale şi limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Locuinţe:

- Retragerea faţă de limitele laterale va fi minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragerea minimă faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 5,0 m.
- Retragerea faţă de limita separativă dintre zona rezidenţială şi o funcţiune publică sau o biserică, va fi de minim 5,0 m.

Clădiri publice:

- Clădirile publice se amplasează de izolat;
- Clădirile vor fi retrase faţă de limitele laterale cu minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 4,0 m;
- Distanţele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcţiunea de locuire sau altă funcţiune cu reglementări specifice privind însorirea[15], caz în care distanţele de amplasare faţă de construcţiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălţimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanţe până la ½ din inalţimea la cornişă se justifică prin studiu de însorire.

[15] *De exemplu clădiri de învăţământ*

- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m. Distanţa se poate reduce la ¼ din inălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 m cu condiţia ca distanţa faţă de construcţia de pe parcela adiacentă sa fie minim înalţimea construcţiei celei mai înalte.

Construcţii cu alte utilizări decât cele publice:

- Retragerea faţă de una dintre limitele laterale va fi minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragerea minimă faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4.0 m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre construcţii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim **4.00** metri laţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietaţile învecinate;
- Numarul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice;
- In toate cazurile accesul de aprovizionare şi accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **2.8.1Parcaje**
- Locurile de parcare pentru personal şi cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maxima admisibila la streaşină pentru locuinţe este de 7,00 metri (P+1E), iar pentru restul funcţiunilor este de 12,00 metri (P+2E);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangenta la 45° la acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafaţa fiecărei faţade.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARA

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.2 Spaţii verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripţiile generale cuprinse în capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%, fără a depăşi POT maxim specific funcţiunii (vezi capitolele ZF09, ZF11, ZF14, ZF08)

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

- CUT maxim = 1.5, fără a depăşi CUT maxim specific funcţiunii (vezi capitolele ZF09, ZF11, ZF14, ZF08)

3.2 ZF08 – ZONA MIXTĂ (M)

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie funcţională, de regula din locuire în funcţiuni din sectorul tertiar (servicii). Datorită realizării treptate şi partială a conversiei rezulta o mixitate funcţională care da caracterul particular al zonei.
In cazul comunei Ştefan cel Mare se propune o zonă **ZF08 (M)** formată din trei subzone:

- **M1** - Subzona mixtă destinată destinată locuinţelor individuale, comerţului şi serviciilor

3.2.1 M1 – Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale, comerţului şi serviciilor

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Subzona de locuinte individuale cu sau fara spatii cu alta destinatie, inglobate şi de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălţime de maxim P- P+2E, amplasate pe artere apartinand tramei stradale majore sau în zona centrală a comunei.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituţii, servicii şi echipamente publice:
  - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorităţi;
  - Unităţi de intervenţie în situaţii de urgenţă;
  - Puncte de informare;
  - Sedii ale unor companii şi firme;
  - Clădiri de birouri;
  - Oficii poştale;
  - Sedii de bănci, fonduri de investitii;
  - Sedii societati financiare nebancare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc);
  - Sedii societăţi de asigurari, brokeraj;
  - Comerţ en detail: comerţ alimentar şi nealimentar având Scon<400 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ţinute speciale etc;
  - Servicii cu acces public;
  - Servicii profesionale;
  - Servicii manufacturiere în spaţii închise;
  - Alimentaţie publică;
  - Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;
  - Laboratoare medicale;
  - Farmacii şi puncte farmaceutice;
  - Locuinţe individuale:
    - Cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale
    - Care includ la parter spaţii comerciale (şi de servicii sau activităţi manufacturiere compatibile cu locuirea)
    - Locuinţe individuale clasice
- Amenajări:
  - Parcaje;
  - Spaţii libere pietonale;
  - Spaţii plantate;
- Se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei.
- Se admit conversii între utilizările de la art. 1 şi 2
- Se admit structuri publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Orice intervenţie în zonele propuse pentru schimbare de funcţiune se pot realiza numai pe baza unor documnetaţii PUZ aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicţie temporară de construire.
- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare precum şi a posibilitatilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata a nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber ≥ 1,40 m).
- Servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) intr-o proportie de minim de 30% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela.
- Se admite conversia cladirilor de locuinte existente, cu conditia asigurarii functiunii rezidentiale (locuinte) intr-o proportie minima de 30% din suprafata construita desfasurata (SCD), la nivel de parcela.
- Anexe ale locuinţelor cu condiţia sa nu produca dezagremente şi sa nu ocupe mai mult de 20% din suprafaţa unei incinte (gospodării):
    - Anexe gospodăreşti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
    - Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare şi de protecţie la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
- Construcţii de tip solare pentru legume şi/sau flori cu condiţia respectării cap. **2.4 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**
- Construcţii şi amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiţia sa se asigurare, după caz, distanţele de protecţie faţă de vecinătăţi:
    - Hală agroalimentară
    - Piețe volante
    - Târg periodic
    - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activităţi compatibile cu zona de locuire)
- Mică producţie manufacturieră cu condiţia sa fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spaţii de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiţia sa fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publică ce desfac băuturi alcoolice
- Localuri noi de alimentatie publică care desfac băuturi alcoolice cu condiţia sa fie amplsate la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, unitati de ocrotire a minorilor şi unitati de învăţământ pentru minori
- Unitati care comercializeaza tigari şi alimente catalogate ca nerecomandate cu condiţia sa se amplasaze la minim 100 m de unitati de ocrotirea minorilor şi unitati de învăţământ pentru minori
- Panouri publicitare cu condiţia respectarii regulamentului local de publicitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 şi 2

- Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapida a apelor meteorice

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800** mp, cu un front la stradă de minim **12.00** metri;
- Pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomanda parcele avand minim **500** mp şi un front la strada de minim **12.00** metri;
- Pentru amplasarea de locuinţe individuale se vor respecta prescriptiile capitolului **2.7 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului pentru construcţii**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face în conditiile capitolului **2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament** cu următoarele precizări:
    - Pentru echipamentele publice şi pentru utilizările care atrag un aflux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m, în cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament sau pe aliniment, în cazul regimul de aliniere dominant este la aliniament (vezi şi condiţionările specifice de la **ZF09 (IS)**);
    - Pentru locuinte retragerea minimă admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepţie fac construcţiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare şi cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
    - La amplasarea construcţiilor noi în lungul DJ, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranţă, limita zonei de protecţie, precum şi distanţele faţă de DJ, în conformitate cu legislaţia în vigoare;
    - La promovarea obiectivelor socio-economice, în zona DJ se vor avea în vedere prevederile specificate în art 46 din OG 43/1997 OG 43/1997;
    - Zonele intersecţiilor DJ cu străzile laterale principale şi drumurile clasificate, vor fi protejate şi se vor impune restricţii de construire pentru rezervarea suprafeţelor necesare modernizării intersecţiilor şi asigurării vizibilităţii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolele **2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale**si cap. **2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate
- Se recomandă ca, pentru respectarea intimitaţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor cu alte funcţiuni decat locuinţe, care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele adiacente, situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălţimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate şi amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale şi limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Locuinţe :

- Retragerea faţă de una dintre limitele laterale va fi minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Retragerea minimă faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 5,0 m.
- Retragerea faţă de limita separativă dintre zona rezidenţială şi o funcţiune publică, o biserică, va fi de minim 5,0 m.

Clădiri publice:

- Clădirile publice se amplasează izolat, regula calcanului funcţionează numai dacă nu contravine cerinţelor exprese ale programului;
- Clădirile vor fi retrase faţă de limitele laterale cu minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m faţa de limita laterală cu condiţia asigurării unei distanţe de ½ din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte faţă de construcţia de pe parcela adiacentă.
- Distanţele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcţiunea de locuire sau altă funcţiune cu reglementări specifice privind însorirea[16], caz în care distanţele de

[16] *De exemplu clădiri de învăţământ*

amplasare faţă construcţiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălţimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanţe până la ½ din inalţimea la cornişă se justifică prin studiu de însorire.

- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m. Distanţa se poate reduce la ¼ din inălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 5,0 m cu condiţia ca distanţa faţă de construcţia de pe parcela adiacentă sa fie minim înalţimea construcţiei celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de **4.0** m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are orientata spre cealalta încăperi cu condiţii specifice de însorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru norme specifice pe activitati (vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**).
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Pentru locuințe: înălţimea maxima admisibila la streaşină 7,00 metri (P+1E)
- Pentru locuințe se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangenta la 45° la acesta
- Pentru celelalte funcţiuni permise: înălţimea maximă admisibilă admisă la streaşină 12,00 metri(P+2E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se recomanda corelarea volumului construcţiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care sa ţină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţa" şi "eleganţa";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate şi culori naturale ale materialelor.
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatada.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului agentiei de protecţie a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.2Spaţii verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- Pentru inalţimi de P+1E CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren
- Pentru inalţimi de P+1E+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren
- Pentru inalţimi de P+2E CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

3.3 ZF09 – ZONA INSTITUŢII PUBLICE (IS)

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Instituţiile şi serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în zona centrală dar şi diseminate în zona cu identitate rurală, în zonele de locuit sau zonele mixte.
Zona este compusă din următoarele subzone:

- **IS1** - Subzona pentru învăţământ
- **IS2** – Subzona pentru sanatate şi servicii sociale

- **IS3** –Subzona pentru echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar
- **IS4** – Subzona pentru culte
- **IS5** – Subzona pentru cultura

De regulă este permisă conversia funcţională între catergoriile IS pentru echipamente cu raza de servire similar şi care au relaţie similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilităţi cu vecinătatea).

3.3.1 IS1- Subzona pentru învăţământ

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zona construcţiilor, de regula cu clădiri de maxim P+2E, în zona centrală sau diseminate în comuna, destinate educaţiei.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Creşe;
- Grădiniţe cu program redus, normal şi prelungit;
- Şcoli;
- Afterschool;
- Licee;
- Şcoli postliceale;
- Şcoli profesionale;
- Camine şi cantine pentru elevi;
- Se admit conversii funcţionale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigenţelor funcţionale, de reprezentare sau celor de rezistenţă şi stabilitate;
- Comerţ cu amănuntul tip librării şi papetării;
- Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.;
- Construcţii destinate practicării sportului şi întreţinerii fizice în spaţii închise sau deschise şi amenajări sportive (săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiţii sportive, terenuri pentru diferite sporturi, vestiare, clădiri administrative etc)
- Spaţii verzi amenajate;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Puncte comerciale alimentare cu condiţia sa nu comercializeze tigări, băuturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2;
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafaţa minimă admisibilă a parcelei pentru alte utilizări publice este de 1000 mp, cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.
- Pentru alte utilizări suprafaţa minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere de 15,0 m.
- Pentru ***învăţământul preşcolar (grădiniţe şi creşe):*** o suprafaţă minimă de teren de 20 mp/copil; [17]
- Pentru ***învăţământul primar şi secundar (şcoli I-VIII):*** o suprafaţă minimă de teren între 15 - 20 mp/copil; [18]
- Pentru ***învăţământul secundar (licee):***o suprafaţă minimă de teren între 10 - 15 mp/copil. [19]

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit capitolului **2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament**
- Construcţiile de învăţământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- Anexele funcţionale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcţiei principale (sau cel mult egală); prin exceptie, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcţie uşoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale** şi capitolul **2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile destinate educaţiei se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcţionează numai dacă nu contravine cerinţelor exprese ale programului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere

[17] cf. Normativului privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor pentru grădiniţe de copii Indicativ NP010-97, Anexa nr.II

[18] cf. Normativului privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor pentru şoli şi licee Indicativ NP010-97, Anexa nr.II

[19] cf. Normativului privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor pentru şoli şi licee Indicativ NP010-97, Anexa nr.II

faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 4.00 metri;

- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate;
- Pentru anexele parter cu înălţimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate şi amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale şi limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente;
- Clădirile vor fi retrase faţă de limitele laterale cu minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 4,0 m;
- Prin excepţie de la alineatele anterioare, una dintre retragerile faţă de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiţia asigurării distanţei minime necesare conform alineatelor precedente faţă de construcţia de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înalţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înalţime, dar nu mai puţin de 4.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcţii este o anexă;
- In cazul amplasarii pe aceeasi parcela a unor spatii de învăţământ prescolar şi scolar organizarea incintei va trebui sa asigure separarea funcţională pentru protectia prescolarilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime dintr-o circulaţie publică în mod direct;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. **2.5Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Pentru învăţământul prescolar (grădiniţe şi creşe): înălţimea maximă admisibilă la cornişă: 7,00 metri (P+1E).
- Pentru învăţământul primar şi secundar (şcoli şi licee): înălţimea maximă admisibilă la cornişă: 16,00 metri (P+3). În general se recomandă ca regimul de înălţime al şcolilor să nu depăşească P+2E decât în cazuri speciale.

- Pentru săli de competiţii sportive şi spaţii acoperite pentru competiţii: Înălţimea liberă minimă la streaşină: 8,00 metri (recomandat pentru competiţii sportive oficiale).Înălţimea maximă admisibilă la coamă: 14,00 metri, în funcţie de tipul competiţiilor (ex. volei/baschet/tenis în interior)
- Săli de antrenament/fitness şi săli sportive pentru activităţi didactice: Înălţimea liberă minimă la streaşină: 6,50 – 8,00 metri pentru săli de antrenament multifuncţionale. Înălţimea maximă admisibilă la cornişă: 12,00 metri, pentru a permite organizarea de activităţi sportive variate (voleibol, baschet, handbal, gimnastică).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunii, particularităţilor sitului, de caracterului general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţa" şi "eleganţa";

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul**2.6Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat
- Se recomandă utilizarea energiei obţinute din surse regenerabile de energie.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.2Spaţii verzi**
- Se vor asigura minim 10 mp/copil spatiu verde la crese;
- 75% din suprafata gradinitelor şi scolilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori;
- Se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori şi de pomi fructiferi;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- De regulă, incintele destinate învăţământului sunt separate de spaţiul public cu împrejmuiri înalte, transparente.
- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.3Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 25%
- Prin excepţie de la alin. anterior, pentru şcoli şi licee cu sală de sport, pentru internate şi cantine şi pentru afterschool se admite POT max. = 40%

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

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creşe/grădiniţe
- CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

3.3.2 IS2 – Subzona pentru sănătate şi servicii sociale

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zona a construcţiilor cu clădiri cu maxim P+2E situate în general în zona centrală, de-a lungul principalelor artere de circulaţie, sau adiacent unor funcţiuni complementare, cu regim de construire de regula discontinuu, destinate construcţiilor pentru sănătate şi servicii sociale

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati medico-sociale;
- Centre de sănătate;
- Centre îngrijire bătrâni(azile);
- Centre recuperare medicală;
- Policlinici;
- Dispensare medicale;
- Cabinete medicale de specialitate;
- Cabinete de medicina de familie;
- Cabinete de fizioterapie
- Laboratoare medicale
- Cabinete stomatologice
- Farmacii şi puncte farmaceutice;
- Parcaje la sol şi multietajate aferente instituţiilor medicale;
- Pentru serviciile dispersate in alte zone funcţionale se admit conversii numai in funcţiunile permise in vecinătate sau complementare funcţiunilor din vecinătate;
- Se admit completări cu funcţiuni complementare precum şi clădiri multifuncţionale care includ servicii medicale;
- Spaţii libere pietonale;
- Spaţii plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Localuri de alimentatie publică, inclusiv cele care desfac băuturi alcoolice, care necesită mai mult de 5 locuri de parcare, cu condiția sa fie amplasate la minim 100 m de lăcaşuri de cult, unitati de ocrotire şi unitati de învăţământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2;
- Activităţi productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcţiilor dispuse izolat, terenul minim va fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri pentru funcţiuni care atrag un mare numar de pietoni şi vehicule
- Construcţiile cu raza de servire şi adresabilitate/frecventare redusa (cabinete medicale individuale/cabinete stomatologice/farmacii şi alte asemenea) se pot amplasa şi pe parcele avand minim 350 mp şi un front la strada de minim 12.00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri;
- In celelalte cazuri se va respecta retragerea caracteristică a străzii
- În cazul construcţiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare , dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcţiei principale (sau cel mult egală); prin exceptie, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcţie uşoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.2Amplasarea faţă de limitele laterale** si cap. **2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate
- Pentru anexele parter cu înălţimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de construibilitate şi amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale şi limita posterioara a proprietatii;
- Prin excepţie de la alineatele anterioare, una dintre retragerile faţă de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiţia asigurării distanţei minime necesare conform alineatelor precedente faţă de construcţia de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- In cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturala distanţa minimă intre clădiri este înălţimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puţin de 4.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor respecta regulile generale de la cap **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii,** cu următoarele menţiuni:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- Numarul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta regulile generale de la cap.**2.8.1Parcaje,** cu următoarele menţiuni:

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, ce vor fi la o distanţă de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maximă admisibilă la streaşină 12,00metri (P+2E);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **Spaţii verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripţiilegenerale de la capitolul **2.8.3Împrejmuiri**
- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublata de gard viu;
- Spatiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %.

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

- CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren

3.3.3 IS3 – Subzona pentru echipamente publice, în domeniul administrativ, financiar-bancar

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

- Echipamente publice din domeniul administrativ, financiar-bancar dispersate în teritoriul comunei

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituţii, servicii şi echipamente publice: Primarie, Consiliu local, Politie, unitati de interventie în situatii de urgenta, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- Servicii sociale şi colective;
- Sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- Farmacii şi puncte farmaceutice;
- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;
- Se admit conversii funcţionale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigentelor funcţionale, de reprezentare sau celor de rezistenta şi stabilitate;
- Spaţii plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Benzinării cu condiţia sa nu depaseasca 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu condiţia sa nu depaseasca 3 posturi precum şi care soluţionează integral în incintă spaţiile de staţionare şi manevră auto
- Alte funcţiuni, cu condiţia reglementarii justificată prin proiecte specifice:
- Structuri de primire turistică pentru mai puţin de 20 locuri de cazare
- Comerţ cu amănuntul în unităţi de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp<Scom<1500 mp)
- Magazin materiale de construcţii (exclus materiale în vrac) cu Scom<400 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomanda parcele avand minim 500 mp şi un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor la aliniament este permisa numai în cazul în care sunt indeplinite simultan următoarele conditii:
  - Clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
  - Clădirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
  - Nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m şi maxim 10,0 m;
- Retragerea în cazul altor funcţiuni va fi minim 3,0 m şi maxim 10,0 m
- In cazul existentei în banda de construibilitate a calcanelor exista obligatia realizarii clădirii noi astfel incat sa acopere calcanele vizibile din circulatia publică.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale şi cap. 2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimitaţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor cu alte funcţiuni decat locuinţe, care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele adiacente, situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4.0 m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- Numarul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice;

- In toate cazurile accesul de aprovizionare şi accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **Parcaje**.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maxima admisibila la streaşină 12,00 metri (P+2E); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafaţa fiecărei faţade.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reteaua publică de canalizare;

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja şi pastra în timpul executarii construcţiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m înălţime şi diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protectia construcţiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje.
- Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate şi 10% din terasele utilizate ale construcţiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite catre clădirile invecinate
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare şi vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m înălţime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublata de gard viu;
- Spatiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcţiuni şi limite laterale şi posterioare vezi capitolul **Împrejmuiri**
- Gardurile spre strada vor respecta înălţimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu funcţiune similara) fara a depasi înălţimea maxima prevazuta la articolul **Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

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

- CUT maxim =1,5 mpACD/mp teren

3.3.4 IS4 – Subzona pentru culte

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Echipamente publice din domeniul practicarii şi administrării cultelor religioase, amplasate în zona centrală sau dispersate în teritoriul comunei.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcaşuri de cult;
- Locuinţe de serviciu (case parohiale);
- Capele (lăcaşuri de cult de capacitate redusă – care necesită maxim 5 locuri de parcare);
- Se admit anexe (pentru: arderea lumânarilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc);
- Mobilier stradal;
- Parcaje;
- Spaţii libere pietonale;

- Spaţii plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Alimentaţie publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
  - Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 şi care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
  - Produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
- Se admit, cu condiţia reglementarii pe bază de PUD:
  - Lăcaşuri de cult de capacitate mare (care necesită minim 10 locuri de parcare)
  - Ansambluri multifuncţionale, incluzând, alături de lăcaşuri de cult, clădiri administrative, locuinţe pentru pelerini etc.
  - Alte echipamente publice, care necesită mai mult de 10 locuri de parcare:
    - Administraţie (ex.: protopopie)
    - Construcţii de sănătate şi servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
    - Construcţii de cultura
    - Construcţii de invaţământ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 16.00 metri sau functie de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasa de la aliniament **2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament**
- Amplasarea lacasurilor de cult şi a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasa de la aliniament cu minim 6,00 m;
- Pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- La construcţiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel. Se interzice accesarea parcelei direct din Drumul

Naţional. Accesul la aceste parcele se va face prin drumuri secundare sau colectoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.2Amplasarea faţă de limitele laterale**si cap. **2.4.3Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Distanţa dintre cladirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- Clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la comişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Retragerea faţa de limita posterioara va fi de minim jumatate din înalţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Clădirile care nu au funcţiuni care creaza aglomeratie se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanţa de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterală a parcelei şi avand pe faţada laterală ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar faţa de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumatate din înalţime, dar nu mai puţin de 3.50 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Cuplarea la calcan se realizeaza intre clădiri de aceeasi categorie (se cupleaza clădiri principale intre ele şi anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor funcţionale;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre un lăcaş de cult şi alte construcţii de pe aceeaşi parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanţa minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.
- Pentru alte utilizări se aplică: în cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturala distanţa minimă intre clădiri este înălţimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puţin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescriptii specifice de insorire distanţa intre clădiri poate fi redusa la jumatate din înalţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţimea lăcaşurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileşte tinand seama de relatia cu vecinătatea; se recomandă ca înălţimea la streaşină să nu depăşească 12,0 m, cu excepţia accentelor (turle, clopotniţe etc)
- Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maxima admisibila la streaşină este de 10,00 metri;
- Înălţimea clădirilor nu va depasi distanţa dintre clădire şi axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admite pictura exterioară a lăcaşului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **Spaţii verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublata de gard viu;
- Spatiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi 40%

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

- Conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT=0,8 mp ADC/mp teren

3.3.5 IS5- Subzona pentru cultură

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Echipamente publice din domeniul cultural amplasate în zona centrală sau dispersate în teritoriul comunei

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituţii de spectacol în săli închise;
- Case de cultură;
- Muzee;
- Case memoriale;
- Expoziţii;
- Biblioteci/mediateci deschise publicului;
- Cluburi;
- Edituri;
- Posturi de radio, televiziune;
- Se admit conversii funcţionale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigenţelor funcţionale, de reprezentare sau celor de rezistenţă şi stabilitate;
- Se admit completări cu funcţiuni complementare – comerţ cu amănuntul – în primul rând librării şi artizanat, servicii personale, alimentaţie publică, precum şi clădiri multifuncţionale care includ şi servicii culturale;
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Se admit construcţii destinate practicării sportului şi întreţinerii fizice în spaţii închise;
- Mobilier stradal;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spaţii plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Utilizări din gama comerţului şi serviciilor şi activităţilor manufacturiere cu condiţia ca aceste activitati să nu deprecieze zona

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2
- Anexe ce produc dezagremente
- Construcţii provizorii, cu excepţia anexelor funcţionale
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,

- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafaţa minimă admisibilă a parcelei este de 800 mp, cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasa de la aliniament potrivit capitolului **2.4.1Amplasarea faţă de aliniament**
- Construcţiile principale vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- Anexele funcţionale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcţiei principale (sau cel mult egală); prin exceptie, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcţie uşoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2Amplasarea faţă de limitele laterale** şi capitolul **2.4.3Amplasarea faţă de limita posterioară**cu următoarele precizări:

- Clădirile se amplasează izolat, regula calcanului funcţionează numai dacă nu contravine cerinţelor exprese ale programului
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 4.00 metri;
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate
- Clădirile vor fi retrase faţă de limitele laterale cu minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 4,0 m;
- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înalţimea celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate din înalţime, dar nu mai puţin de 4.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încaperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcţii este o anexă

- Distanţa dintre o construcţie principală şi o anexă va fi minim ½ din înălţimea anexei dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.
- Pentru anexele parter retragerile faţă de limitele laterale şi limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere şi minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime dintr-o circulaţie publică în mod direct;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. **2.5Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maximă admisibilă la cornişă: 12,0 m (P+2E).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice funcţiunii, particularităţilor sitului, de caracterului general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţa" şi "eleganţa";

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apă, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.2 Spaţii verzi**
- Se recomandă ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripţiilegenerale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulaţia publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărduleţe joase decorative

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

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

- CUT maxim = 1,5 m.p ADC /mp teren

3.4 ZF10 – ZONA COMERŢ ŞI SERVICII (IS)

3.4.1 IS6 – Subzona pentru comerţ şi servicii

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

- Subzona este destinată activităţilor de comerţ şi servicii, cu caracter local, precum şi funcţiunilor complementare acestora, inclusiv alimentaţie publică, servicii financiar-bancare, servicii medicale şi alte servicii către populaţie.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Comerţ cu amănuntul şi servicii pentru populaţie;
- Servicii personale şi profesionale;
- Sedii ale unor firme, birouri, agenţii şi reprezentanţe;
- Servicii sociale şi colective;
- Sedii ale unor organizaţii profesionale, patronale, neguvernamentale şi alte organizaţii fără activităţi productive;
- Alimentaţie publică: restaurante, cafenele, baruri, cofetării, patiserii şi alte unităţi de alimentaţie publică;
- Farmacii şi puncte farmaceutice;
- Unităţi de prestări servicii pentru populaţie, cu condiţia ca activitatea să nu genereze disconfort, zgomot, vibraţii, mirosuri sau alte forme de poluare pentru vecinătăţi;
- Clădiri multifuncţionale care includ spaţii comerciale, servicii şi alte funcţiuni complementare;
- Spaţii pentru activităţi turistice de mici dimensiuni, compatibile cu caracterul subzonei;
- Se admit conversii funcţionale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigentelor funcţionale, de reprezentare sau celor de rezistenta şi stabilitate;
- Spaţii plantate şi amenajări peisagere;
- Parcaje aferente funcţiunilor admise, amenajate în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Benzinării cu condiţia sa nu depaseasca 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu condiţia sa nu depaseasca 3 posturi precum şi care soluţionează integral în incintă spaţiile de staţionare şi manevră auto
- Alte funcţiuni, cu condiţia reglementarii justificată prin proiecte specifice:
- Structuri de primire turistică pentru mai puţin de 20 locuri de cazare
- Comerţ cu amănuntul în unităţi de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket (400 mp<Scom<1500 mp)
- Magazin materiale de construcţii (exclus materiale în vrac) cu Scom<400 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 şi 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- În cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcţiuni, se recomanda parcele avand minim 500 mp şi un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor la aliniament este permisa numai în cazul în care sunt indeplinite simultan următoarele conditii:
  - Clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
  - Clădirile propuse nu creaza aglomeratie de persoane
  - Nu este afectat domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m şi maxim 10,0 m;
- Retragerea în cazul altor funcţiuni va fi minim 3,0 m şi maxim 10,0 m
- In cazul existentei în banda de construibilitate a calcanelor exista obligatia realizarii clădirii noi astfel incat sa acopere calcanele vizibile din circulatia publică.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale şi cap. 2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcţii cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimitaţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor cu alte funcţiuni decat locuinţe, care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele adiacente, situate la mai puţin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Retragerea minimă a construcţiilor publice faţă de limita posterioară este de ½ din inălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai putin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4.0 m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică;
- Numarul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice;
- In toate cazurile accesul de aprovizionare şi accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul **Parcaje**.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanţa de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maxima admisibila la streaşină 12,00 metri (P+2E); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafaţa fiecărei faţade.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reteaua publică de canalizare;

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja şi pastra în timpul executarii construcţiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m înălţime şi diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului şi pentru protectia construcţiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese şi parcaje.
- Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate şi 10% din terasele utilizate ale construcţiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite catre clădirile invecinate
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare şi vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m înălţime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălţimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m şi o parte transparenta dublata de gard viu;
- Spatiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcţiuni şi limite laterale şi posterioare vezi capitolul **Împrejmuiri**

- Gardurile spre strada vor respecta înălţimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu funcţiune similara) fara a depasi înălţimea maxima prevazuta la articolul **Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

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

- CUT maxim =1,5 mpACD/mp teren

3.5 ZF11 - ZONA LOCUINŢELOR ŞI FUNCŢIUNILOR COMPLEMENTARE (L)

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) şi regim de înălţime maxim P+1E (pentru locuire) şi P+2E+M (pentru alte funcţiuni decât locuire)

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **L1** - Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare
- **L2** – Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare, ce conţine construcţii cu valoare tradiţională specifică zonei

3.5.1 L1- Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) şi regim de înălţime P- P+1E, aflate în zona centrală a comunei sau dispersate în teritoriu.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii şi extinderi la locuintele existente;
- Locuinţe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- Locuinţe noi cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- Echipamente publice specifice zonei rezidenţiale, în condiţiile de la art.2;
- Parcaje la sol;
- Spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spaţii libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Orice intervenţie în zonele propuse pentru schimbare de funcţiune se pot realiza numai pe baza unor documnetaţii PUZ aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicţie temporară de construire.

- Anexe gospodăreşti, cu condiţia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 20% din suprafaţa unei incinte (gospodării):
    - Anexe ale locuinţelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
    - Anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor de: grajd, cocină, coteţ, inclusiv sisteme de colectare a dejecţiilor şi sisteme gospodăreşti de compostare a deşeurilor, amplasate la distanţă de locuinţe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuinţă, echipament public din gama IS sau drum public)
    - Anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, şură etc) amplasate conform reglementărilor de protecţie la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
    - Construcţii de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiţia respectării cap. **2.4 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**
- Servicii aferente funcţiunii de locuire, prestate în special deproprietari, cu următoarele conditii:
    - Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
    - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
    - Activitatea sa se desfasoare numai în interiorul clădirii;
    - Sa se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Sere de producţie cu condiţia sa fi amplasate în afara benzii de construibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2;
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activităţii (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spaţiul liber al incintei pentru depozitare şi producţie, au un program de activităţi incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală încompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- Latrine;
- Depozitare en gros;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapida a apelor meteorice;

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile şi suprafetele minime de la capitolul **2.7 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului pentru construcţii**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii şi în conditiile capitolului **2.4.1Amplasarea faţă de aliniament**;
- Retragerea locuinţelor va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Pentru funcţiunile complementare admise, retragerea minimă va fi de 6,0 m (vezi şi condiţionările specifice de la **ZF09 (IS)**);
- În cazul construcţiilor amplasate la drumurile clasificat se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare şi cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
- La amplasarea construcţiilor noi în lungul DJ/DC, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranţă, limita zonei de protecţie, precum şi distanţele faţă de DJ/DC, în conformitate cu legislaţia în vigoare;
- La promovarea obiectivelor socio-economice, în zona DJ/DC se vor avea în vedere prevederile specificate în art 46 din OG 43/1997 OG 43/1997;
- Zonele intersecţiilor DJ/DC cu străzile laterale principale şi drumurile clasificate, vor fi protejate şi se vor impune restricţii de construire pentru rezervarea suprafeţelor necesare modernizării intersecţiilor şi asigurării vizibilităţii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale** şi capitolul **2.4.3Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă, condiţia respectării unei retrageri de minim 5,0 m faţă de limita posterioară;
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Retragerea faţă de una dintre limitele laterale va fi minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.0 m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condiţiile minime de însorire potrimt OMS 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se vor respecta reglementarile de la cap. **2.5Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulaţiilor publice
- Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţime maxima admisibila la cornişă 7,00 metri (P+1E);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).
- Înălţimea maximă admisă la streaşină/cornişă pe o stradă din zona de locuit nu va depasi retragerea faţă de axul străzii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se recomandă utilizarea „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Câmpia Oltului" elaborat de către OAR.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se vor respecta prescripţiilegenerale de la capitolul **Spaţii verzi**

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.3Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %

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

- CUT maxim pentru înălţimi P+1E = 0,6 mp ADC /mp teren
- CUT maxim pentru înălţimi P+1E+M= 0,8 mp ADC /mp teren

3.5.2 L2- Subzona locuinţelor şi funcţiunilor complementare, ce conţine construcţii cu valoare tradiţională specifică zonei

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zona de locuinte individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) şi regim de înălţime Parter, identificate în *Studiul istoric pentru fundamentarea PUG,* aflate în zona centrală a comunei sau dispersate în teritoriu.
- Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile *Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.****(Reguli cu privire la intervenţii în cadrul GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI)***
- Se va urmări reabilitarea construcţiilor cu valoare tradiţională specifică, cu respectarea legislaţiei în domeniul construcţiilor, prin identificarea unor forme de sprijin financiar acordat proprietarilor acestora. Totodată, se vor încuraja evitarea demolării lor, păstrarea pe amplasamentul actual şi reabilitarea, utilizând materiale şi tehnici tradiţionale. Mutarea acestor construcţii pe alte amplasamente va fi evitată.
- Nu sunt permise derogări de la prezentul regulament local de urbanism prin documentaţii de urbanism P.U.D./P.U.Z. În situaţia în care se vor întocmi astfel de documentaţii, acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament şi încadrare în volumetria de ansamblu. Aceste studii vor avea drept obiectiv justificarea amplasării pe teren, prin evidenţierea aşezării tradiţionale a construcţiilor pe loturi în zonă.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii şi extinderi la locuintele existente;
- Locuinţe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- Locuinţe noi cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
- Echipamente publice specifice zonei rezidenţiale, în condiţiile de la art.2;
- Parcaje la sol;
- Spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spaţii libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Anexe gospodăreşti, cu condiţia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 20% din suprafaţa unei incinte (gospodării):
    - Anexe ale locuinţelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafaţa totală construită desfăşurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
    - Anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor de: grajd, cocină, coteţ, inclusiv sisteme de colectare a dejecţiilor şi sisteme gospodăreşti de compostare a deşeurilor, amplasate la distanţă de locuinţe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuinţă, echipament public din gama IS sau drum public)

  - Anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, şură etc) amplasate conform reglementărilor de protecţie la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
  - Construcţii de tip solare pentru legume şi/sau flori cu condiţia respectării cap. **2.4 Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**
- Servicii aferente funcţiunii de locuire, prestate în special deproprietari, cu următoarele conditii:
  - Suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
  - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
  - Activitatea sa se desfasoare numai în interiorul clădirii;
  - Sa se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Sere de producţie cu condiţia sa fi amplasate în afara benzii de construibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2;
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activităţii (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spaţiul liber al incintei pentru depozitare şi producţie, au un program de activităţi incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală încompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- Latrine;
- Depozitare en gros;
- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapida a apelor meteorice;

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor menţine forma şi dimensiunea parcelelor existente
- Sunt interzise comasările sau divizările parcelelor, decât dacă prin Studiul de inserţie se va justifica intervenţia şi se va demonstra că nu este alterată imaginea gospodăriei tradiţionale

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- În cazul intervenţiilor aspura constrcţiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de linia aliniamentului decât este construcţia existentă.
- În cazul construcţiilor noi se va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limita aliniamentului.

- În cazul construcţiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare şi cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
- Încadrarea pe lot a noilor construcţii va respecta volumul şi alinierea date de specificul local şi implicit, de vecinătăţi. Amplasarea casei la aliniament şi faţă de aliniere diferit faţă de clădirile vecine sau inversarea poziţiei şi orientării casei pe teren, faţă de limitele laterale (inclusiv schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90^0) sunt strict interzise. Se va evita modificarea imaginii de ansamblu a străzii/satului şi se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei. Aşadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiţionale, nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limitele frontale, laterale sau posterioare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale** şi capitolul **2.4.3Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- În cazul intervenţiilor aspura constrcţiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de limitele laterale şi posterioaă decât este construcţia existentă.
- În cazul construcţiilor noi se vor respecta cumulat, următoarele:

    - Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă, condiţia respectării unei retrageri de minim 5,0 m faţă de limita posterioară;
    - Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului;
    - Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
    - Retragerea faţă de una dintre limitele laterale va fi minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;
    - Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.0 m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condiţiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014.
- În cazul asocierii pe acelaşi teren a două sau mai multe construcţii, dispoziţia lor una faţă de cealaltă va fi după modelul gospodăriei tradiţionale, respectând un mod de viaţă confortabil. Dacă terenul şi funcţiunea propusă permit un spaţiu mai

generos, se recomandă realizarea unor volume ierarhizate adecvat şi dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiţionale, supradimensionarea clădirilor fiind strict interzisă.

- În compoziţia funcţional-spaţială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente nu vor fi poziţionate aleatoriu între ele cât să nu altereze relaţiile spaţial - funcţionale tradiţionale prezente (funcţiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spaţii; volume funcţionale). Se interzice modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziţiei gospodăriei tradiţionale, configurat de construcţiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se vor respecta reglementarile de la cap. **2.5Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**;
- Suprafeţele de circulaţie in interiorul parcelelor vor fi cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriş, evitându-se folosirea betonului, asfaltului şi a pavelelor din beton, pe cât posibil. Accesul din drumul public la parcela a se realiza printr-un podeţ minimum dimensionat.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulaţiilor publice
- Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţime maxima admisibila la cornişă 4,00 metri (P);
- Extinderea pe verticală a construcţiilor cu specific local este strict interzisă, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporţiilor, ci şi complicarea soluţiilor la nivel constrictiv al acoperişului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile inscrise la capitolul *Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.* ***(Reguli cu privire la intervenţii în cadrul GOSPODĂRIILOR CE CONŢIN CONSTRUCŢII CU VALOARE TRADIŢIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI)***
  - Se recomandă utilizarea „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Câmpia Oltului" elaborat de către OAR.
  - Intervenţiile pe construcţiile existente (reconversie şi/sau extindere) – modificarea funcţională sau volumetrică şi extinderile ansamblului organizării gospodăriei se vor realiza cu păstrarea specificului local tradiţional. Reconversiile se pot realiza prin convertirea construcţiilor anexe în spaţii de locuit sau alte funcţiuni complementare, sau introducând compartimentări suplimentare. Per ansamblu, clădirile pot primi şi altă destinaţie, după necesităţi, însă cu respectarea riguroasă a regulamentului de urbanism.
  - Se vor utiliza materiale tradiţionale pentru învelitorile noi precum: ţigle solzi sau ţigle obişnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la ţigle ceramice noi sau chiar ţigle vechi aflate încă în stare bună. Nu se vor folosi

materialele care duc la o diferenţiere mult prea mare în ceea ce priveşte imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum ţiglele colorate, ţiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, se interzice utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme şi culori diferite pe suprafaţa aceluiaşi acoperiş. Culorile vor fi cele naturale, fără a se folosi culori stridente sau saturate.

- În cazul clădirilor noi, se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compoziţional a faţadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm şi dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradiţional.
- În compoziţia cromatică a faţadelor clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puţin stridente şi în general cele folosite tradiţional. În vederea evidenţierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puţine culori pe faţadă. Se va utiliza culoarea alb pretutindeni, îndeosebi la clădirile cu gabarit mic, sau nuanţele nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzic culorile tari, puternic contrastante care alterează calitatea spaţiului înconjurător. Se va evita folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum şi utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiţionale a zonei precum metalul, piatra artificială sau gresia.
- Se va păstra imaginea specifică spaţiului rural, prin valorificarea şi conservarea ornamentelor şi decoraţiilor existente la nivelul prispei, stâlpilor, paziei, frontonului dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local. Folosirea materialelor naturale precum lemnul, varul, pigmenţii naturali pentru var, sunt esenţiale pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleaşi materiale folosite iniţial sau cel puţin compatibile cu acestea, reprezintă un lucru esenţial în acest scop. Sunt interzise decoraţiunile moderne şi alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens şi funcţiune sau materialele cu specific urban care conferă o imgine artificială şi neplăcută construcţiei.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spaţiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafaţa parcelelor;
- Se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4,00 m înălţime şi diametrul tulpinii peste 15,00 cm;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.3Împrejmuiri** coroborat cu capitolul *Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.****(Reguli cu privire la intervenţii în cadrul GOSPODĂRIILOR CE CONŢIN CONSTRUCŢII CU VALOARE TRADIŢIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI)***
- Se vor păstrara şi întreţine îngrădirile vechi, pe cât posibil, şi se vor proiecta noi împrejmuiri, ce se vor realiza din materiale locale. Din punct de vedere stilistic, nu se vor utiliza decoraţiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce priveşte textura şi culoarea. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcţiile din gospodărie, culorile stridente şi materialele sidefate sau lucioase fiind interzise.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %

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

- CUT maxim pentru înălţimi P= 0,3 mp ADC /mp teren

3.6 ZF04 – ZONA UNITĂŢI AGROZOOTEHNICE (A)

3.6.1 A1 - Subzona activităţilor agrozootehnice

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Cuprinde zona terenurilor destinate desfăşurării activităţilor agricole şi agrozootehnice, incluzând spaţii pentru creşterea animalelor, depozitarea şi procesarea primară a produselor agricole, adăposturi, anexe gospodăreşti, platforme tehnologice şi construcţii necesare exploatării agricole.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

- Zona fermelor de productie agrozootehnica care necesita zone de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate potrivit normelor sanitare.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sedii de ferma
- Ferme de taurine
- Ferme de porcine
- Ferme de pasari
- Ferme de ovine
- Ferme de caprine
- Ferme de cabaline
- Alte ferme de animale
- Abatoare
- Anexe diverse ale fermelor
- Puncte cercetare-dezvoltare
- Puncte de comercializare a produselor proprii

- Parcaje;
- Spaţii libere pietonale;
- Spaţii plantate – fasii de protectie;
- Cuplarea fermelor zootehnice cu alte activitati agricole sau anexe productiei agricole: activitati specifice sediilor de ferma, sere, silozuri, mori, centre de prestari servicii in agricultura.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Locuințe, cu conditia ca acestea sa fie exclusiv locuinte de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- Amplasarea noilor fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate[13] se va putea face cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata. Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia ca zone de interdictie de construire pentru functiuni protejate potrivit OMS 119/2014 si Legii 204/2008.
  In incintele existente (care functioneaza legal) situate la distante mai mici fata de locuinte decat cele prevazute in OMS 119/2014 sunt permise in viitor numai acele activitati care nu afecteaza locuirea. In acest scop se vor intocmi programe de modernizare si restructurare a fermelor pentru incadrarea inclusiv in normele sanitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- localizarea unităţilor la distante prea reduse fata de vecinatate sau fara asigurarea bazei furajere
- depozitarea necontrolata a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaţiile publice şi terenurile adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- utilizari care nu se incadreaza la art. 1 si 2

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform cerintelor tehnologice dar nu mai putin de: 2000 mp cu deschidere de minim 15,0 m.
- Suprafaţa minimă a unei parcele destinatesediului de fermă sau anexelor exploataţiei agricole (cu excepţia grajdurilor) este de 250 mp cu latura minimă de 12,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea faţă de aliniament** cu urmatoarele mentiuni:

- Aliniamentul parcelelor se stabileste la limita zonei de protectie a drumurilor clasificate.
- Amplasarea birourilor si locuintelor de serviciu se poate face retrasa cu minim 5,0m de alimiament
- Amplasarea grajdurilor se face retrasa la minim 10,0 m de aliniament
- La amplasarea construcţiilor noi în lungul DN/DJ/DC, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranţă, limita zonei de protecţie, precum şi distanţele faţă de DN/DJ/DC, în conformitate cu legislaţia în vigoare;
- La promovarea obiectivelor socio-economice, în zona DN/DJ/DC se vor avea în vedere preevederile specificate în art 46 din OG 43/1997OG 43/1997;
- Zonele intersecţiilor DN/DJ/DC cu străzile laterale principale şi drumurile clasificate, vor fi protejate şi se vor impune restricţii de construire pentru rezervarea suprafeţelor necesare modernizării intersecţiilor şi asigurării vizibilităţii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumatate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 4.00 metri, pentru fermele de mici dimensiuni; distantele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protectie la incendiu.
- retragerea faţa de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;
- in cazul fermelor de mari dimensiuni (in sistem industrial) se recomanda ca retragerile fata de toate limitele sa fie de minim 15,0 m pentru a permite infiintarea perdelelor de protectie;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Cladirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumatate din înalţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6.00 metri;.
- Distantele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protectie la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri laţime dintr-o circulaţie publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălţimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri(P+2), cu exceptia utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- accesele principale se vor orienta spre circulatiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară si evacuarea deseurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitãtii de racordare la viitoarele retele de apã si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitarã si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.
- se admite si utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală cu infiltrare in sol pe teritoriul fermei sau cu dirijare intr-un emisar; in cazul contaminarii apelor meteorice (de la padocuri etc) vor fi introduse in sistemul de tratare a dejectiilor;

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea protejata
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fermele se imprejmuiesc de regula cu imprejmuiri opace de 1,80-2,20 m inaltime
- Dupa caz, spre circulatia publica se admit imprejmuiri transparente potrivit prevederilor de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protectie

- porţile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max – 50%

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

- CUT max – 1,50 mp ADC/mp teren

3.7 ZF14 - ZONA SPAŢII VERZI, SPORT, AGREMENT (SP)

Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat de interes local, spaţii pentru sport şi agrement, spaţii plantate de protecţie.
Zona este compusă din următoarele subzone:

- **SP1** –spatii verzi cu folosinta publica
- **SP2**– spatii verzi de protectie (plantatii de aliniament, terenuri plantate pentru protectia infrastructurii, etc)

3.7.1 SP1 – Subzona spaţii verzi cu folosinţă publică

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Spatii verzi sport agrement sunt spaţiile verzi de folosinta publică: parcuri, gradini publice, scuaruri, locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport, ce se găsesc dispersate în teritoriu.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spaţii plantate amenajate;
- Parcuri, scuaruri;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Puncte de alimentatie publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcţii provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru intreaga comuna sau proiecte specifice;
- Terenuri de sport;
- Circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, cu condiţia ca Procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 10%;
- Se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiţia ca suprafaţa acestora însumată la suprafaţa construită existentă şi menţinută, la cea a circulaţiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească gradul de mineralizare maxim permis;
- Clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii;
- Construcţii sau instalatii temporare pentru evenimente şi manifestari cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia de a nu afecta calitatea şi integritatea spatiilor verzi şi a plantatiilor şi de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea construcţiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala. Construcţiile şi instalatiile temporare se vor demonta şi indeparta în termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestarilor pentru care au fost autorizate.
- Orice intervenţie necesită documentaţii specifice în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 şi OUG 114/2007 şi cu normele de protecţie stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activităţii
- Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale, sau orice altă natură
- Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- Se interzice taierea arborilor fară autorizaţia autorităţii locale abilitate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- Parcuri, scuaruri – parcela va avea o suprafaţă minimă de 200 mp;
- Locuri de joacă pentru copii - parcela va avea o suprafaţă minimă de 100 mp ;
- Terenuri de sport - parcela va avea o suprafaţă minimă de 400 mp;
- Alte funcţiuni permise- parcela va avea o suprafaţă minimă de 500 mp.
- Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi fara restrictii privind suprafaţa, forma, dimensiunile parcelei, cu conditia sa indeplineasca criteriile stabilite in normativele de proiectare pentru fiecare program in parte

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform prevederilor capitolului **2.4.1Amplasarea faţă de aliniament** şi studiilor de specialitate întocmite conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform prevederilor capitolelor **2.4.2Amplasarea faţă de limitele laterale** şi **2.4.3Amplasarea faţă de limita posterioară** şi studiilor de specialitate întocmite conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se vor respecta prevederile capitolului **2.5Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulaţie publică;
- Se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara spatiului verde şi în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Cu excepţia instalaţiilor, se admit construcţii parter cu înălţimea la cornişă Hmax = 4,0 m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spaţiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice, cu excepţia segmentelor decorative cu caracter special;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- In interiorul spaţiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri şi garduri vii sau gărduleţe joase (Hmax.=0,90 m), decorative.
- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălţimi de maxim 1.50 m şi vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcţii, platforme, circulaţii carosabile şi pietonale şi va fi maxim 10%

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

- CUT maxim 0,10 mp ADC/ mp. Teren

3.7.2 SP2 – Subzona spaţii verzi de protecţie

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Include diverse spatii verzi de dimensiuni mici: aliniamente stradale, fasii plantate de protectie, scuaruri si ronduri de circulatie, ce se găsesc dispersate în teritoriu.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Plantaţii de aliniament
- Plantaţii de protecţie
- Fâşii plantate
- Grădini de faţadă;
- Scuaruri de circulaţie
- Alei;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Amplasarea de mobilier urban este permisa numai in zone in care nu este expres interzis de normele de protectie;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2
- Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi; se interzice orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.;

SECŢIUNEA III. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- Fara obiect;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Fara obiect;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fara obiect;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Fara obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Fara obiect;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fara obiect;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fara obiect;

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- se vor asigura plantaţii mixte, tip perdele de protectie, acolo unde normele o permit; în zona reţelelor aeriene se vor utiliza plantaţii cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuşti); în zona reţelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi a celor care reduc nivelul noxelor;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fara obiect.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fără obiect

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

- fără obiect

3.8 ZF06 - ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORTURI (C)

3.8.1 Cr – Subzona căi de comunicaţie rutieră

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Include ansamblul reţelei de transport rutier (drumuri) precum şi incintele cuprinzând activităţi legate de transportul rutier şi sistemele de parcare/garare a autovehicolelor.
- Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcţional, în:
  - Drumuri de interes naţional (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naţionale europene, principale, secundare)
  - Drumuri de interes judeţean (drumuri judeţene)
  - Drumuri de interes local:
    - Clasificate (drumuri comunale)
    - Neclasificate:
      - Străzi
      - Drumuri vicinale (drumuri de exploatare)
- Prin **străzi** se înţelege drumuri publice (sau deschise circulaţiei publice) din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă etc.
- **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, şanţurile, rigolele, trotuarele, spaţiile verzi care separă sensurile de circulaţie, pistele pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri, precum şi suprafeţele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate.
- Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste.
- Străzile din localităţile rurale se clasifică[20], astfel:
  - Principale;
  - Secundare;
- **Drumurile naţionale, judeţene şi comunale** îşi păstrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităţilor, servindtotodată şi ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităţilorse poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, înconcordanţă cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interesnaţional se va obţine şi acordul Ministerului Transporturilor.

[20] *Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*

- Drumurile judeţene în localităţile rurale rămân în administrarea Consiliului judeţean
- Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât şi în extravilan.
- Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localităţi rurale, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să întreţină şanţurile, rigolele, podeţele, plantaţiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea
- **Zonele de siguranţă şi de protecţie** în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie şi prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.
- **Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie.
- **Ampriza drumului** este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.
- **Zonele de siguranţă** sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă facparte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea.
- **Zonele de protecţie** sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului.
- **Zonele de siguranţă** şi de **protecţie** în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie şi prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului[21].

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicaţie rutieră: străzi;
- Lucrări de artă aferente căilor de comunicaţie rutieră;
- Căi de circulaţie pietonală, refugii şi treceri de pietoni;
- Piste de biciclete
- Spaţii verzi amenajate – în general ca plantaţii de aliniament;
- Perdele verzi de protecţie (cu rol de protecţie a caii rutiere, protecţie a zonelor construite adiacente şi îmbunătăţire a microclimatului)
- Reţele tehnico-edilitare
- Modernizarea tramei stradale existente şi construirea de noi drumuri (pentru a deservi noile funcţiuni propuse prin extinderea intravilanului).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

[21] *Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*

- Amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiţia obţinerii acordului administratorului drumului;
- Mobilierul stradal este permis cu condiţia sa nu stânjenească circulaţia rutieră şi pietonală

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2
- Utilizări care pot destabiliza terenul
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice
- Se interzice obturarea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole[22];
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele şi pe traseele prevăzute în prezentul PUG;

SECŢIUNEA III CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafeţe, Forme, Dimensiuni)

- Se vor respecta profilele minimale stabilite în PLANŞA 3.3.A REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CĂI DE COMUNICAŢIE

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Consiliul local va asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

[22] *Conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.*

- În cazul străzilor cu transport în comun şi a circulaţiilor de penetrare în comună, staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- In interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate;
- În limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, utilizarea spaţiilor libere şi amenajarea peisagistică a plantaţiilor se subordonează exigenţelor de calitate a imaginii comunei;
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp şi tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

3.9 ZF13 - ZONA DE GOSPODĂRII COMUNALE (GC)

3.9.1 GC1 – Subzona cimitirelor

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.
În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecţie faţă de vecinătăţi iar spaţiul verde amenajat – inclusiv plantaţia de protecţie vor reprezenta minim 15% din suprafaţa incintei.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Biserici;
- Lucrări funerare subterane(cripte, cavouri, gropi simple sau zidite) şi supraterane(capele, mausolee, monumente, construcţii şi amenajări funerare);
- Spaţii pentru ceremonii funerare - capelă mortuară/ sală de ceremonii;
- Capelă mortuară
- Crematoriu
- Mausoleu - osuar
- Pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare;
- Spatii pentru comercializare produse specifice;
- Circulaţii carosabile;
- Circulaţii pietonale;
- Mobilier urban;
- Parcaje;
- Plantaţii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Insertia cimiterelor noi este permisa cu conditia elaborarii unui PUZ care va analiza relatia cu vecinatăţile şi va reglementa obligatoriu zona de protectie sanitară; distanta minima admisa intre zonele protejate şi gardul care delimiteaza cimitirul este de 100 m[23]
- Desfiinţarea şi schimbarea destinaţiei unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare şi după strămutarea tuturor osemintelor. Desfiinţarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcţiei de sănătate publică teritorială.
- Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face cu condiţia amplasarii acestora la minim 1000 m de zona de locuit sau alte zone cu funcţiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel.[24]

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- În interiorul zonei de protecţie sanitară nu se pot amplasa puţuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă şi nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;

[23] Potrivit art.7 alin.(5) din Legea nr.102/2014
[24] Conform O.M.S. 119 din 2014 cu completările şi modificările ulterioare

- Se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului şi a terenurilor învecinate, şi pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA III CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru amplasarea unor cimitire noi se va elabora un Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situaţie, sau se vor retrage la o distanţă de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 6,00 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- Zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri faţă de împrejmuire; această fâşie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantaţie înaltă (perdea de protecţie)[25]. Pentru cimitirele noi limita de inhumare se va amplasa la minim 10,00 m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulaţie publică cu profil de minim 4,00 m;

[25] *Conform Ordinului 119 din 2014, cu completările şi modificările ulterioare, Norme de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei*

- Parcelele destinate locurilor de veci vor fi delimitate de alei pietonale colectoare cu latimea de 2,20 m şi de alei dalate inierbate cu dimensiune de 1,20 m de acces la locurile de veci, astfel dimensionate pentru a nu stanjeni fluxurile de circulaţie
- Se recomandă ca pentru realizarea aleilor pietonale şi carosabile să se utilizeze materiale de tip pavaj ecologic

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prescripţiile generale de la capitolul **2.8.1Parcaje**
- Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- Se vor asigura spaţiile de parcare, în afara circulaţiilor publice şi vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea clădirilor P+1E cu H maxim = 7,00 metri la cornişă/atic, cu excepţia clopotniţelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ţine seama de caracterul sobru al funcţiunii;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte
- Se interzice utilizarea culorilor stridente

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. În incintă se vor prevede puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine
- In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost);
- Se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spaţiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spatiul verde cu vegetatia aferenta (joasa, medie şi înalta) va ocupa minimum 30% din suprafata totala, fara a se lua in calcul mormintele.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceştia se vor înlocui cu alţii, de regulă din acceaşi specie.
- In cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâşie verde plantată cu vegetaţie joasă, medie şi înaltă cu lăţimea recomandată de 10,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m şi maxim 0,60 m şi dublate cu gard viu şi vor avea înălţime maximă de 2.20 metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălţime de maxim 2,20 metri;
- Porţile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice;

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim =5%
- Se face referire la construcţiile permise în cadrul acestei funcţiuni, care se realizează exclusiv în baza autorizaţiei de construire, precum lăcaşuri de cult (biserici/capele).

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

- CUT maxim = 0,15 mp ADC/mp teren

3.10 ZF05 – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ (TE)

3.10.1 TE1 – Subzona construcţiilor aferente lucrărilor edilitare

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include ansamblul construcţiilor şi terenurilor, instalaţiilor tehnologice, echipamentelor funcţionale şi dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare şi evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicaţii, sistemele de comunicaţii electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Împrejmuiri de protecţie;
- Birouri;
- Incinte tehnice cu clădiri şi instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare inmagazinare, statii de pompare etc).
- Reţele de transport apa
- Reţele de distribuţie apa
- Incinte tehnice şi instalaţii pentru sistemul de canalizare
- Reţele de canalizare menajeră
- Reţele de canalizare pluvială
- Reţele de distribuţie energie electrică, posturi de transformare
- Reţele de distribuţie gaze
- Reţele de iluminat public
- Reţele de telecomunicaţii

- Reţele de comunicaţii electronice (televiziune, internet, telefonie)
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente reţelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului şi daca amplasarea nu stanjeneste circulatia auto şi pietonala şi accesele în incintele adiacente
- Amplasarea statiilor de epurare se face cu condiţia respectarii distantelor de protecţie fata de zona de locuit prevăzute prin *Ordinului 119 din 2014 cu completările şi modificările ulterioare - Norme de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei* şi/sau prin studiul de impact asupra mediului
- Inserţia incintelor tehnice este permisă numai cu condiţia asigurării compatibilităţii funcţionale şi de imagine cu zona de inserţie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului şi alte amenajări din spaţiile publice precum şi construcţiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice activităţi care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Terenurile cuprinse în zona de protecţie sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării şi întreţinerii sursei, construcţiei şi instalaţiei de alimentare cu apă, în condiţiilor impuse de *H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică* cu completările şi modificările ulterioare.
- Se interzice deversarea directă a apelor uzate şi a celor meteorice în cursuri de apă, fară o prealabilă epurare;

SECŢIUNEA III CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de 400 mp. şi un front la stradă de minim 15,00 metri;
- Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prescripţiilegenerale de la capitolul **2.4.1Amplasarea faţă de aliniament** cu următoarele menţiuni :
    - Pentru construcţii supraterane se va respectă retragerea caracteristică străzii, cu condiţia ca retragerea minina sa fie de 3,0 m şi cea maxima de 10,0 m
    - Anexele şi construcţiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcţiei principale

(sau cel mult egală); prin exceptie, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejmuirii fie ca o construcţie provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta prescripţiilegenerale de la cap. **2.4.2 Amplasarea faţă de limitele laterale** şi cap. **2.4.3 Amplasarea faţă de limita posterioară** cu următoarele menţiuni :
  - Distanţa clădirilor faţă de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
  - Se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit.
  - În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spaţiului circulaţiei publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maximă admisibilă la streaşină/cornişă (cu excepţia construcţilor tehnice şi instalaţiilor): 4,00 metri (P)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la **capitolul 2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior.**
- Volumetria va fi simplă, adecvată funcţiunii.
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulaţiile publice.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**

- Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice existente de apa, canalizare şi energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluţii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele reţele de apă şi canalizare şi cu condiţia respectării normelor de protecţie sanitară şi obtinerii avizului Agentiei de Protecţia Mediului
- Branşamentele se vor realiza obligatoriu ingropat.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele din dreptul faţadei vor fi înconjurate de un gard viu de1,20 metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulaţiei sau în zone verzi nu pot fi imprejmuite
- Pentru incintele tehnice se aplica prevederile de la capitolul **Împrejmuiri**;
- Pentru imprejmuiri cu caracter tehnic (de ex. impremuiri de protecţie pentru puturi) se pot admite şi imprejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzatoare
- Porţile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de POT max. = 50%

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

- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de CUTmax. = 0,5 mp ADC/mp teren

3.11 ZF15 – ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (DS)

3.11.1 DS1 – Subzona terenuri cu destinaţie specială

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zonă a imobilelor şi ansamblurilor cu caracter special şi militar aflate în administrarea instituţiilor din Sistemul Naţional de Apărare, Ordine Publică şi Siguranţă Naţională (MapN, MAI, SRI, etc.).
Zona cu destinaţie specială este formată din:

- sediu politie locala;

Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special se exceptează de la prevederile

Regulamentului General de Urbanism şi se autorizează şi execută în condiţiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună aprobată prin Ordinul
MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr.
2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
În conformitate cu Precizările privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administraţia locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru:

- documentaţia tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentaţia tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puţin de 2400 m faţă de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentaţiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
  Prin excepţie de la alin. anterior, obţinerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli şi alte finisaje interioare, reparaţii sau înlocuiri la instalaţiile interioare, etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumentrice;
- lucrări de repare privind căi de comunicaţie, dotări tehnico-edilitare subterane şi aeriene, împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi celelalte lucrări de amenajarea a spaţiilor publice.

- Construirea, amplasarea şi/sau desfiinţarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiţionate de elaborarea PUZ/PUD.
- Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinaţie specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentaţie nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.
- Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile **2.1.7. Zone construite protejate şi protecţia monumentelor**
- Autorizaţia de construire, autorizaţia de desfiinţare, precum şi autorizaţiile referitoare la **intervenţiile asupra imobilelor** amplasate in zona de protecţie a monumentului se eliberează **numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii** sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi cu celelalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare. **Restricţia include şi amenajarea spaţiului public şi amenajările spaţiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spaţii plantate etc).**
- Intervenţiile asupra vegetaţiei se vor face numai cu acordul Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural Naţional Olt.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati cu destinatie speciala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Orice forma de publicitate va trebui sa aiba şi avizul Directiei de Cultura a judetului Olt.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

SECŢIUNEA III CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- În cazul intervenţiilor asupra construcţiilor existente (extinderi), **se vor respecta retragerile actuale**, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de linia aliniamentului decât este construcţia existentă.
- În cazul construcţiilor noi se va respecta retragerea caracteristică a străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- În cazul construcţiilor noi se vor respecta cumulat, următoarele:
    - Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă, condiţia respectării unei retrageri de minim 5,0 m faţă de limita posterioară;
    - Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, daca nu intervine regula calcanului;

- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linie de separaţie funcţională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţa de limitele laterale ale parcelei egală cu jumatate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Retragerea faţă de una dintre limitele laterale va fi minim ½ înălţimea la cornişă/streaşină dar nu mai puţin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;
- Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5.0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 3.0 m; distanţa se poate reduce la jumatate, dat nu mai putin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcţii nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condiţiile minime de însorire potrivit legislaţiei în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

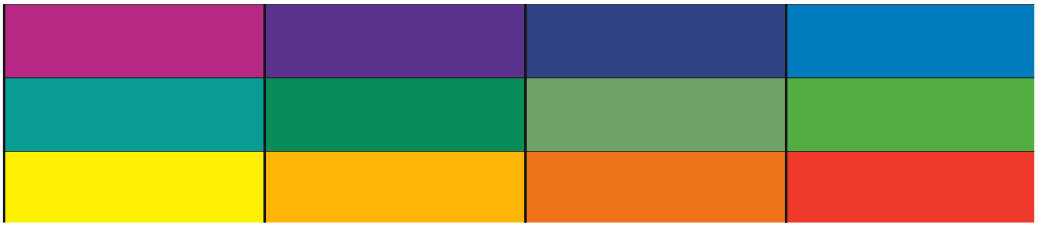
Se vor respecta înălţimile existente, fără a depăşi :

- 10,00 metri (P+1E+M)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

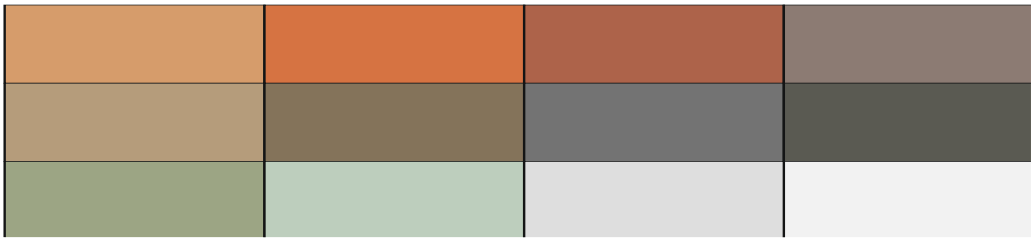
- Se interzice folosirea la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii şi culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparţine comuna, excluderea modelelor de tip „cabană de munte", a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperişurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roşu, - sau prea închise - vişiniu -, a amplasării unor garduri masive şi opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.;
- Se interzice dispunerea unităţilor exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, ţevilor, tubulaturilor şi altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originala, pe faţadele principale. Acest tip de echipamente vor trebui sa fie astfel amplasate incât să fie mascate de elemente de construcţie (parapeţi, nişe, ganguri, etc) sau de decoraţie.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coşurilor metalice şi a altor asemenea instalaţii care nu fac parte din arhitectura originara a clădirii. Prin excepţie, se admite amplasarea acestor echipamente în poziţii invizibile din circulaţia publică.
- Se interzice folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată)
- Paleta de culori intense interzise (regula nu se referă la picturile exterioare speficifice bisericilor):



- Pentru finisaje exterioare de suprafaţă se vor utiliza culori tradiţionale şi nu se vor utiliza accente de culoare in pondere mai mare de 15% din suprafaţa fiecărei faţade (regula nu se referă la picturile exterioare speficifice bisericilor).
- Paleta culorilor tradiţionale pentru finisaje exterioare: ocru, alb şi gri, obligatoriu a fi utilizate



- Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori



- Pentru invelitorile in panta: se vor utiliza materialele traditionale (tigla ceramica, tabla plana zincata etc) cu exceptia cazurilor in care prin avizul Ministerului Culturii (DJC Olt) se prevede altfel;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Procentul minim admis de spaţii verzi este de 20% din suprafaţa incintei.
- Spaţiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrale, cu rol de protecţie;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile **2.1.7. Zone construite protejate şi protecţia monumentelor.**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- POT maxim = 35 %

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

- Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.
- CUT maxim =0,9 mpACD/mp teren

3.12 ZF03 – ZONE TERENURI AGRICOLE (TA)

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Cuprinde terenurile agricole.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări în conformitate cu *Legea 18/1991 (cu modificările şi completările ulterioare) a fondului funciar* , în baza unor documentaţii specifice (construcţii care servesc activităţii agricole, căi de comunicaţie rutieră şi feriviară, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, construcţii cu destinaţie militară, linii şi echipamente electrice, conducte magistrale de gaze sau petrol, construcţii edilitare de gospodărire comunală)
- Lucrări în conformitate cu *Legea 50/1991 (cu modificările şi completările ulterioare)*
- Staţii şi antene de telecomunicaţii pentru telefonie mobilă
- Cultivarea plantelor pentru consum şi tehnice
- Păşuni, fânețe
- Sere, solare de legume şi/sau flori, ciupercării
- Pepiniere
- Perdele de protecţie
- Împăduriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Locuinţe cu caracter nepermanent, cu condiţia ca acestea sa fie exclusiv locuinte pentru fermieri pentru perioada exploatărilor agricole
- Sunt permise construcţii necesare pentru amenajările de irigatii, cu condiţia respectarii legilor în vigoare şi elaborarea studiilor specifice: canale de aductiune şi distributie, reţele de conducte îngropate, statii de pompare plutitoare şi fixe, etc
- Sunt permise construcţii care corespund activitatii de cercetare şi producţie agricola vegetala în incinte existente, cu condiţia respectarii legilor în vigoare şi elaborarea studiilor specifice: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.
- Pentru ferme şi exploatări agricole comerciale[26] este permisa amplasarea în teritoriul fermei a unor clădiri sedii de ferma, locuinte de serviciu şi anexe necesare exploatarii agricole cu condiţia ca suprafaţa construită la sol sa fie de maxim 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse în aceasta conditionare construcţii şi amenajari destinatestrict pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercarii si alte asemenea caror amplasare nu este limitata.
- Pentru fermele de subzistenta (familiale)[27] este permisa amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarii: soproane, magazii etc; anexele exploatatiilor agricole sunt permise cu condiţia ca suprafaţa construită la sol sa fie

de maxim 5%din suprafata exploatatiei; serele, solariile, ciupercariile şi alte asemenea utilizari destinate direct productiei nu sunt supuse limitarii.

- Autorizarea construcţiilor de sedii de ferma şi anexe necesare exploatarii agricole se poate face în următoarele conditii:
  - Direct, în baza prezentului regulament în cazul *sediilor* exploataţiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente şi posibilitate de branşare din reteaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafaţa de maxim *500 mp* reprezentând cel mult 5% din suprafaţa exploataţiilor agricole, în cazul în care sediul de fermă *nu include construcţii şi amenajări care au o zonă de protecţie sanitară ce nu depăşeşte limitele exploataţiei*, cuprinzând:
    - Locuinţe pentru personalul fermei
    - Birouri şi alte spaţii administrative
    - Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
    - Anexe pentru desfăşurarea activităţii exploataţiei agricole: silozuri, pătule, magazii de unelte, depozitare produse agricole
    - Anexe provizorii ale exploatărilor agricole
    - Anexe destinate gararii şi întreţinerii utilajelor agricole
    - Grajduri care nu necesită zone de protecţie sanitară
  - In baza planurilor urbanistice zonale şi a unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecţia mediului şi sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecţie fata de locuinte şi alte funcţiuni protejate pentru amplasarea fermelor şi exploatărilor agro-zootehnice care pot produce efecte de poluare a mediului (conformOMS 119/2014 cu completările şi modificările ulterioare). Zonele de protecţie vor fi inscrise în planul urbanistic de zona care va stabili reglementarile în baza carora se va putea emite autorizatia.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare interzisă la cap. **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**
- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 şi 2
- Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru sedii de fermă
  - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru anexe ale exploatărilor agricole
  - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru insertii noi, ferme şi exploatari agroindustriale, care genereaza zone de protecţie conform OMS119/2014 cu completările şi modificările ulterioare
  - Conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Sediile de fermă şi anexele exploataţiilor agricole se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragere minimă de 5,0 m.
- Construcţiile de tip solare pentru legume şi/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m faţă de faţă de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3.00 metri
- Retragerea faţa de limitele posterioare va fi de minim jumatate din înalţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Construcţiile de tip solare pentru legume şi/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m faţă de faţă de limitele laterale şi posterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 4.0 m;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.
- Prin excepţie, se admite accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil pentru exploatarea agricolă a fondului

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- Se vor asigura minim doua locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălţime maxima admisibila la cornişă 7,00 metri (P+1E), cu excepţia instalaţiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- Se interzice folosirea asbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- Se interzice realizarea unor mansarde false
- Garajele şi anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu cladirea principala

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară şi evacuarea deşeurilor**
- Nu sunt obligatorii branşamente la utilităţi publice pentru exploatarea agricolă a terenului.
- Se admit soluţii individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile
- Se admit soluţii individuale de alimentare cu apă şi canalizare cu respectarea normelor sanitare.
- Se admit puţuri de mică adâncime pentru udare şi adăpat, realizate cu respectarea normelor sanitare.
- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau, în lipsa acestora, în cabine.
- Se va asigura în mod special captarea şi dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata
- Amplasarea spaţiilor verzi se recomandă a fi perimetrală.
- Se recomanda plantarea limitelor sediilor de ferma cu specii de arbori şi de pomi fructiferi;
- Se recomanda infiintarea de plantatii forestiere de protecţie, de regula pe limitele tarlalelor pentru imbunatatirea microclimatului.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Pentru terenurile agricole nu este recomandata imprejmuirea; în mod exceptional este permisa amplasarea unor imprejmuiri usoare, cu caracter provizoriu (sarma sau plasa de sarma pe stalpi de lemn sau metal)
- Pentru sediile de ferma se aplica reglementarile generale de la capitolul **Împrejmuiri**

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- CUT maxim = 0,90 mp ADC /mp teren

3.13 ZF01 – ZONE AFLATE PERMANENT SUB APE (TH)

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Sunt incluse apele de suprafaţă, permanente şi nepermanente, cadastrate şi necadastrate.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări de gospodarire a apelor
- Alte lucrări de aparare împotriva inundaţiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Lucrări de poduri, podete de traversare a torentilor şi canalelor, lucrări de traversare aeriana sau ingropata de catre reţele tehnico-edilitare a apelor, drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă cu condiţia elaborarii studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcţii şi amenajari în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor cu exceptia celor mentionate la articolele 1 şi 2
- Orice utilizare interzisă la cap. **Error! Reference source not found. Error! Reference source not found.**

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de intretinere la malul apelor în condiţiile legii

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fără obiect

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- In albia minora este interzisa plantarea
- In zona de protecţie a apelor este recomandata executia de plantatii de protecţie şi imbunatatire a microclimatului cu avizul autoritatii de gospodarire a apelor

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

3.14 ZF02 – ZONA FOND FORESTIER (TF)

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Trupuri cu suprafeţe restrânse, evidenţiate ca fond forestier.Terenurile se reglementează ca fond forestier şi sunt exploatate potrivit codului silvic.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Respectarea Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management şi amenajamentelor silvice.

3.15 ZF17 – ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE (TN)

SECŢIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fără obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Sunt premise lucrări doar pe baza de studii de specialitate:
  - înierbări
  - împăduriri
  - lucrări de regularizare şi combatere a inundaţiilor
  - lucrări de protecţie a malurilor
  - amenajarea de spaţii verzi
  - alte lucrări permise potrivit Legii apelor
- Sunt permise constructii necesare pentru amenajarile de irigatii, cu conditia respectarii legilor in vigoare si elaborarea studiilor specifice: canale de aductiune si distributie, retele de conducte îngropate, statii de pompare plutitoare si fixe, etc

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcţii pe terenurile improprii construirii
- Orice fel de construcţii noi cu destinaţie economică sau socială, locuinţe sau anexe ale acestora în zona de protecţie a apelor
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE şi POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELA

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Fără obiect

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fără obiect

ARTICOLUL 13.- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Fără obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE şi UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

4 INTRAREA ÎN VIGOARE ŞI REGLEMENTAREA SITUAŢIILOR TRANZITORII

4.1 Intrarea în vigoare

- Prezentul Regulament produce efecte şi devine obligatoriu prin aprobarea acestuia de către Consiliul Local al comunei Ştefan cel Mare.

4.2 Reglementarea situaţiilor tranzitorii

- Odată cu aprobarea prezentului Regulament toate Planurile Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planurile Urbanistice de Detaliu ulterior elaborate şi aprobate, se vor realiza cu observarea prevederilor prezentului Regulament şi a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.În cazul cererilor de prelungire a valabilităţii Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizaţiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizaţiei. în cazul cererilor de prelungire a valabilităţii Autorizaţiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluţionarea uneiastfel de cereri şi existenţa sau nu a unor diferenţe majore între acestea şi prescripţiile prezentului Regulament privind servituţile de utilitate publică, alte restricţii.

ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este însoţit de următoarele anexe:

- **ANEXA1**: SINTEZA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- **ANEXA2**: GLOSAR TERMENI
- **ANEXA3**: LEGISLAŢIE
- **ANEXA4**:ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ŞI PROTECŢIA MONUMENTELOR (MONUMENTE ISTORICE)
- **ANEXA5**: ZONE DE PROTECŢIE ŞI DE SIGURANŢĂ
- **ANEXA 6**:PROGRAM DE ETAPIZARE ŞI OPERAŢIONALIZARE PENTRU ZONELE DE EXTINDERE A INTRAVILANULUI

5 ANEXA 1

SINTEZA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ŞTEFAN CEL MARE, JUDEŢUL OLT

UTR	H max	POT max	CUT max
ZF07-ZONA CENTRALĂ (C)			
C1-SUBZONA CENTRALĂ A COMUNEI	▪ P+2– 12,00 m ▪ se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangenta la 45° la acesta.	▪ POT maxim = 50 % ▪ fără a depăşi POT maxim specific funcţiunii (vezi capitolele ZF09, ZF11, ZF14)	▪ CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren ▪ fără a depăşi CUT maxim specific funcţiunii (vezi capitolele ZF09, ZF11, ZF14)
ZF08-ZONĂ MIXTĂ (M)			
M1- SUBZONA MIXTA DESTINATĂ LOCUINŢELOR INDIVIDUALE, COMERŢULUI ŞI SERVICIILOR	▪ pentru locuinte: înălţimea maxima admisibila la streaşină 7,00 metri (P+1) ▪ pentru locuinte se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangenta la 45° la acesta ▪ pentru celelalte functiuni permise: înălţimea maxima admisibila la streaşină 12,00 metri (P+2)	▪ POT maxim = 45 %	▪ Pentru inalţimi de P+1 CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren ▪ Pentru inalţimi de P+1+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren ▪ Pentru inalţimi de P+2 CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

ZF09 – ZONA INSTITUŢII PUBLICE (IS)			
IS1 - SUBZONA PENTRU ÎNVĂŢĂMÂNT	▪ Pentru grădiniţe: înălţimea maximă admisibilă la cornişă: 7,00 metri (P+1). ▪ Pentru şcoli şi licee înălţimea maximă admisibilă la cornişă: 16,00 metri (P+3). În general se recomandă ca regimul de înălţime al şcolilor să nu depăşească P+2 nivele decât în cazuri speciale.	▪ POT max. = 25% ▪ Prin excepţie de la alin. anterior, pentru şcoli şi licee cu sală de sport, pentru internate şi cantine şi pentru afterschool se admite POT max. = 40%	▪ CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creşe/grădiniţe ▪ CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări
IS2 - SUBZONA PENTRU SĂNĂTATE ŞI SERVICII SOCIALE	▪ Înălţimea maximă admisibilă la streaşină 12,00metri (P+2E).	▪ POT maxim = 40 %	▪ CUT maxim = 1,2
IS3 - SUBZONA PENTRU ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV, FINANCIAR-BANCAR	▪ înălţimea maxima admisibila la streaşină 12,00 metri (P+2); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent)	▪ POT maxim = 50 %	▪ CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren
IS4 – SUBZONA PENTRU CULTE	In cazul monumentului se vor pastra obligatoriu inaltimile existente daca prin studiul istoric nu se prevede altfel. Reglementari pentru celelalte: ▪ inaltimea lacasurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste tinand seama de relatia cu vecinatatea; se recomandă ca înălţimea la streaşină să nu depăşească 12,0 m, cu excepţia accentelor (turle, clopotniţe etc)	▪ conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi POT =40%	▪ conform cerintelor fiecarui cult, fara a depasi CUT =0.8 mp ADC /mp teren

	▪ pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălţimea maxima admisibila la streaşină este de 7,00 metri; ▪ inaltimea cladirilor nu va depasi distanţa dintre clădire şi axul străzii		
IS5- SUBZONA PENTRU CULTURĂ	▪ Înălţimea maximă admisibilă la streaşină 12,00metri (P+2E).	▪ POT maxim = 50 %	▪ CUT maxim = 1,5
ZF10 – ZONA COMERŢ ŞI SERVICII (IS)			
IS6 - SUBZONA PENTRU COMERŢ ŞI SERVICII	▪ înălţimea maxima admisibila la streaşină 12,00 metri (P+2); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent)	▪ POT maxim = 50 %	▪ CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren

ZF11 - ZONA LOCUINȚELOR ŞI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE(L)			
L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR ŞI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE	▪ înălţime maxima admisibila la cornişă 7,00 metri (P+1); ▪ se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangenta la 45° la acesta. ▪ Înălţimea maximă admisă la streaşină/cornişă pe o stradă din zona de locuit nu va depasi retragerea faţă de axul străzii.	▪ POT maxim = 30 %	▪ CUT maxim pentru înălţimi P+1 = 0,6 mp ADC /mp teren ▪ CUT maxim pentru înălţimi P+1+M= 0,8 mp ADC /mp teren
L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR ŞI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE CE CONTIN CONSTRUCTII CU VALOARE TRADITIONALA SPECIFICA ZONEI	▪ Înălţime maxima admisibila la cornişă 4,00 metri (P); ▪ Extinderea pe verticală a construcţiilor cu specific local este strict interzisă, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporţiilor, ci şi complicarea soluţiilor la nivel constrictiv al acoperişului.	▪ POT maxim = 30 %	▪ CUT maxim pentru înălţimi P= 0,3 mp ADC /mp teren

ZF04 - ZONA UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE (A)			
A1 – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR AGROZOOTEHNICE	▪ se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri(P+2), cu exceptia utilajelor;	▪ POT max – 50%	▪ CUT max – 1,50 mp ADC/mp teren
ZF14 – ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT(SP)			
SP1- SUBZONA SPAȚIILOR VERZI CU FOLOSINȚĂ PUBLICĂ	▪ cu excepţia instalaţiilor, se admit construcţii parter cu înălţimea la cornișă Hmax = 4,0 m	▪ se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcţii, platforme, circulaţii carosabile şi pietonale şi va fi maxim 10%	▪ CUT maxim 0,10 mp ADC/ mp. teren
SP2 – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE	▪ Fără obiect	▪ Fără obiect	▪ Fără obiect
ZF06 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI (CC)			
Cr - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	▪ fără obiect	▪ fără obiect	▪ fără obiect
ZF13 - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE (GC)			

GC1 - SUBZONA CIMITIRELOR	▪ înălţimea clădirilor P+1 cu H maxim = 7,00 metri la cornişă/atic, cu excepţia clopotniţelor	▪ POT maxim = 5%	▪ CUT maxim = 0,1
ZF05 – ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ (TE)			
TE1 – SUBZONA CONSTRUCŢIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE	▪ Înălţimea maximă admisibilă la streaşină/cornişe (cu excepţia construcţilor tehnice şi instalaţiilor): 4,00 metri (P)	▪ conform normelor tehnice, dar nu mai mult de POT max. = 50%;	▪ conform normelor tehnice, dar nu mai mult de CUTmax. = 0.5;
ZF15 – ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ(DS)			
DS1 – SUBZONA TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ	▪ Rh max= 12.00 m (P+2)	▪ POT max.=50%	▪ CUT max.=1.5 mp ADC/mp teren
ZF03 – ZONA TERENURI AGRICOLE (TA)			
-	▪ înălţime maxima admisibila la cornişe 7,00 metri (P+1), cu excepţia instalaţiilor tehnice;	▪ POT maxim = 45 %	▪ CUT maxim = 0,90 mp ADC /mp teren
ZF01 – ZONA AFLATĂ PERMANENT SUB APE(TH)			
-	▪ fara obiect	▪ fara obiect	▪ fara obiect
ZF02 – ZONA FOND FORESTIER(TF)			
-	▪ fara obiect	▪ fara obiect	▪ fara obiect
ZF17 – ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE(TN)			
-	▪ fara obiect	▪ fara obiect	▪ fara obiect

6 ANEXA 2

DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITATI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrala si zona de locuit = activitati de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, avand ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata si implica (de regula) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii si alte obiecte de podoaba, decoratiuni, obiecte din sticla, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, muraturi, dulciuri si alte produse „de casa" samd.

ALINIAMENT = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată. **In toate cazurile in care nu se specifica altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se refera la aliniamentul reglementat.** Aliniamentul reglementat rezulta din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor. În **zona istorică protejată** in care s-a instituit protectia parcelarului si tramei stradale *aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent*, în masura în care acesta se conformează *parcelarului istoric*. In *toate celelalte cazuri* in care se vorbeste de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de **aliniamentul reglementat**, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor si *realinierile de parcele* cu modificarea corespunzatoare a limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public potrivit alineatului urmator.

Prospectul drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii, care, pana la elaborarea proiectelor de specialitate se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor precum si pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsa intre aliniamentul actual si cel reglementat precum si zona rezervata infiintarii drumurilor noi va trece in domeniul public in conditiile prevazute prin lege, in baza programelor de dezvoltare ale autoritatii locale. Pana la trecerea in domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restrictiei ***non aedificandi.*** In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent

ACCES CAROSABIL- accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulaţiei publice

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament

ANEXE ALE LOCUINŢELOR = clădiri, in general de mici dimensiuni, de regula parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-2 maşini
- depozitare casnica (magazii, soproane),

- bucatarii de vara,
- adapostul animalelor de paza si companie,
- agrement (umbrare, chioscuri, pergole acoperite, piscine si alte asemenea)
- anexe de depozitare a produselor agricole (fanar, patul, sura etc)
- sere;

In zona de locuit, pe parcele avand minim 500 mp sunt admise si anexe pentru cresterea animalelor de consum si depozitarea furajelor precum si sere de productie agricola dupa cum urmeaza:

adaposturi pentru maxim 5 animale mari (bovine, cabaline) sau 10 animale mici (porcine, ovine, caprine) si maxim 100 pasari/iepuri,

Consiliul local poate admite majorarea acestor limite in cazuri individuale, in functie de solicitarile cetatenilor si de marimea gospodariei, cu acordul vecinilor posibil afectati. In zona centrala este limitata amplasarea anexelor destinate cresterii animalelor de productie;

Amplasarea grajdurilor (cocinelor, cotetelor) se va face de regula in afara fasiei de construibilitate pentru a reduce dezagrementele; anexele de depozitare a produselor agricole se recomanda de asemenea a se amplasa in afara fasiei de construibilitate pentru a limita riscul de propagare a incendiilor.

BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE = fasie de teren delimitata de retragerea de la aliniament si de aliniamentul posterior in interiorul careia este permisa amplasarea **constructiei principale** de pe o parcela. Banda de construibilitate este 20m în cazul de faţă

Banda de construibilitate constituie:

- un instrument pentru asigurarea coerentei imaginii urbane
- zona in interiorul careia regula calcanului are caracter imperativ

CLADIRE PRINCIPALA = cladirea a carei utilizare determina functiunea unei parcele; un imobil poate avea o singura cladire principala sau mai multe; cladirile principale se amplaseaza de regula in interiorul fasiei de construibilitate;

COMERŢ CU RAZA MARE DE SERVIRE: activitati comerciale si servicii cu frecventa de vizitare rara, de regula accesibile cu mijloace de transport auto si amplasate de regula la marginea localitatii. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu Scd>1000 mp/ hipermagazine
- mari magazine cu Scd>1000 mp
- comert specializat pe profile si servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, bricolaj, gradinarit etc) cu Scd>1000 mp
- magazine de materiale de constructii
- comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc

- comert+servicii organizate in sistem mall
- spatii tip targ saptamanal (specializat sau general)
- piata de gros pentru produse agro-alimentare

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale si obligatiilor statului; serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definitiei anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare si finantare; echipamente prin intermediul caruia se furnizeaza servicii sociale de interes general, servicii care pot avea si caracter economic; in aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate si spitale private…), juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii…), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat si cu finantare partiala de la buget), de invatamant (invatamant privat de toate gradele), de ocrotire sociala (realizat de fundatii si ONG-uri); prin extensie: societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

DEMISOL: nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător PUG Sibiu Regulament local de urbanism 412 cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă, se consideră subsol şi se include în numărul de niveluri subterane ale construcţiei (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).

INCAPERI AGLOMERATE - incaperi in care se pot afla simultan cel putin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 m2.

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

- ***coeficient de utilizare a terenului (CUT)*** – raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei inclusă în unitatea teritorială de referinţă. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;
- ***CUT volumetric***: raportul dintre volumul cladirii si suprafata parcelei; se exprima in mc/mp. Util pentru zone in care inaltimea nivelului curent depaseste semnificativ inaltimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)

- ***procent de ocupare a terenului (POT)*** – raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecţia pe sol a perimetrului etajelor superioare) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

Excepţii de calcul al indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

– dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

– dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii.

Inaltimea maxima a cladirilor - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) si un punct determinat de:

- Streşini, cu acoperişul în pantă continuă (cornişă)
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperişurile mansardate (coamă)
- Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiş terasă sau cu pante mărginite de atic
- Streaşina lucarnelor

Măsurarea înălţimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientata spre strada* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

Inaltimea cladirii se poate exprima in metri si/sau in nivele conventionale. Nivelul conventional are inaltimea de 3,0 m.

Inaltimea se exprima in nivele conventionale in zonele de locuit si in cele in care se amplaseaza cladiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (cladiri de birouri etc)

Volumul cladirilor: indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alaturi de latimea si/sau adancimea frontului construit, armonizarea cladirilor dintr-o anume zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, in special in zone cu parcelar neregulat sau unde s-au facut comasari si dezmembrari

MANSARDA - Spaţiu funcţional cuprins între învelitoare şi ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerinţelor de siguranţă, protecţie şi confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. *Mansarda nu poate depasi conturul ultimului nivel si nu poate avea o suprafata mai mare de 60% din suprafata ultimului nivel.*

NON AEDIFICANDI = INTERDICŢIE DE CONSTRUIRE regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţii de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă; exemple: zonele destinate infiintarii de strazi sunt supuse interdictiei de construire pana la trecerea in domeniul public (interdictie definitiva pentru orice tip de constructii si amenajari altele decat cele legate de infiintarea strazii); zona gradinii de fatada

(intre linia aliniamentului reglementat si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – in care nu se pot amplasa constructii si se pot face numai anumite categorii de amenajari (interdictie definitiva); zonele in care este necesara detalierea reglementarilor prin documentatii urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdictiei temporare de construire

NON ALTIUS TOLLENDI – regulă urbanistică care reprezintă obligaţia de a nu efectua construcţii peste o anumită înălţime; impusa in primul rand in vecinatatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localitatii (turle de biserici, turnuri sau cupole ale unor cladiri publice, foisor de foc etc)

PUBLICITATEA STRADALA - termeni specifici:

- **Publicitate** totalitatea modalitatilor si instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoasterea si aprecierea de catre consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinatiei unor spatii, lansari de produse, deschideri de magazine etc.
- **Publicitate temporara**: publicitatea realizata cu ocazia unor evenimente, manifestatii culturale sau sportive, precum si pentru actiuni de promovare ocazionala de produse sau activitati
- **Reclama** activitatea cu rol de a atentiona sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit si cu semnificatia restransa de suport folosit in activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasa** publicitate care se face prin afise sau panouri publicitare, inscriptii pe material textil
- **Publicitate luminoasa** publicitate realizatã prin corpuri luminoase, afise sau panouri luminate printr-o sursa de lumina amplasata astfel incat sa asigure iluminarea afisului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipica** publicitate realizata prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalatii originale, fara repetitie.
- **Firma**: reprezinta constructia provizorie pe care se poate inscriptiona numele, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoana fizica sau juridica isi exercita activitatea.
- **Afis/ poster**: mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hartie sau pe folie sintetica si expus public.
- **Sistem publicitar** structura (poate fi o constructie sau o confectie dintr-un material nealterabil) ce serveste drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri şi panouri de afişaj (panouri publicitare, panouri directionale– indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrica), firme şi alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)
- **Panou publicitar**- structura (constructie provizorie) folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar
- **Banner** suport pentru mesajul publicitar confectionat din folie sintetica sau din material textil, in mod obisnuit in forma dreptunghiulara, ancorat in zone publice.
- **Mesh** suport pentru mesajul publicitar confectionat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat in diferite modalitati pe cladiri.
- **Steaguri** construcţie metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agăţarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.

- **Panou indicator** inscriptie amplasata pe cladiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinata. In aceeasi categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe cladiri, stalpi etc.
- **Panou mobil** panou publicitar avand dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fara fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate in nume propriu.
- **Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperisul sau pe terasa unei cladiri.

REGIM DE CONSTRUIRE: modul de amplasare a constructiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

- **regim de construire inchis (continuu)** = amplasarea constructiilor se face ocupand intreaga latime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de constructii; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil in curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea constructiilor (cuplate sau izolate) se face ocupand doar partial latimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite si spatii deschise; spatiul public si cel privat comunica vizual;

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza constructiilor din aceeasi categorii: se cupleaza intre ele constructii principale sau anexe intre ele, nu este obligatorie si nu se recomanda cuplarea constructiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- Sunt cu desavarsire interzise constructiile cu calcan spre strada;
- *Calcanul existent dicteaza amplasarea constructiilor noi* (la amplasarea constructiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente *vizibile din circulatiile publice* si este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala).

Regula are caracter imperativ in banda de construibilitate.

REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI IN INTERSECTII - reglementare urbanistica generala care urmaresteasigurarea unui minim de vizibilitate si in intersectii, asigurarea unor raze minime de racord intre strazi potrivit normelor de proiectare si evitarea unei **imagini** urbane agresive: la intersecţia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I si a II-a şi de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; in cazul strazilor de categorii diferite se aplica lungimea maxima; regula nu se aplica la giratorii si alte intersectii complexe ce necesita studiu de specialitate

SERVICII DE INTERES GENERAL = servicii orientate spre binele public, servicii prestate in interes general si ca atare supuse de autoritati unor obligatii specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea si egalitatea; includ:

servicii necomerciale (de ex. educatia obligatorie, protectia sociala), obligatii ale statului (de ex.securitatea si justitia) si servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei si deseurilor si energia);

SERVICII PUBLICE = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publica precum electricitatea, furnizarea gazului si a apei, transportul, serviciile postale si telecomunicatiile create si administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)

Cele trei categorii de servicii se intrepatrund, putine servicii care satisfac un interes public raman exclusiv apanajul autoritatii locale sau sunt finantate de la buget – in aceste conditii

SECTOR PRIMAR: sector principal de activitate economica implicand extragerea si producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

SECTOR SECUNDAR: sector principal de activitate economica ce implica transformarea materiilor prime in bunuri

SECTOR TERTIAR: sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comert si prestatii; ansamblul unitatilor economice care au ca activitate principala prestarea de servicii pentru consumatori si companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar. O unitate teritoriala de referinta poate cuprinde mai multe zone functionale. De exemplu ZC1 este o unitate teritoriala de referinta incluzand zone functionale precum IS1-6 si Lca

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil in scopul satisfacerii unui interes public. Exemple de servituti de utilitate publica: servituti legate de infiintarea, utilizarea, intretinerea, modernizarea drumurilor publice, a cailor ferate, servituti legate de infiiltarea, intretinerea, interventia in caz de avarie, modernizarea, devierea retelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publica (apa, canal, energie electrica, gaze etc)
ZONĂ FUNCŢIONALĂ – parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale.
SUBSOL: nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcţiei (după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).

7 ANEXA 3

REGLEMENTARI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ŞTEFAN CEL MARE

- ***Noul Cod Civil*** *– legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.*
- ***Codul Administrativ*** *– OUG NR. 57/2019*
- ***Legea nr. 350/2001*** *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr. 50/2001*** *privind autorizarea lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile ulterioare;*
- ***Legea nr. 18/1991*** *a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.*
- ***Legea nr. 98/1994*** *privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică, republicata*
- ***Legea nr. 10/1995*** *privind calitatea în construcţii, cu modificarile ulterioare*
- ***Ordonanta de urgenta nr.195/2005*** *privind protecţia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile şi completările ulterioare.*
- ***Legea nr.24/2007*** *a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr. 7/1996*** *privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr.46/2008*** *– Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.*
- ***Legea nr. 107/1996*** *a apelor cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr. 33/1994*** *exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificarile ulterioare*
- ***Legea 255/2010*** *privindprivind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local cu modificarile ulterioare*
- ***Legea 114/1996*** *a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr.213/1998*** *privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.*
- ***Legea 139/2000*** *privind meteorologia, cu modificarile ulterioare.*
- ***Legea nr.363/2006*** *privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.*
- ***Legea nr.171/1997*** *privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.*
- ***Legea nr. 5/2000*** *privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional- Secţiunea a III-a- zone protejate.*
- ***Legea nr. 351/2001*** *privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi*
- ***Legea nr.575/2001*** *privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional - Secţiunea V – Zone de risc natural*
- ***Legea nr.190/2001*** *privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional -Secţiunea a VII – Zone cu resurse turistice*
- ***Legea nr. 422/2001*** *privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr. 451/2002*** *pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000.*

- ***Legea nr.120/2006*** *a monumentelor de for public*
- ***Ordonanta nr.43/2000*** *privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, aprobata cu modificari prin Legea 378/2001, modificata, republicata*
- ***Legea 307/2006*** *privind apararea impotriva incendiilor*
- ***Legea nr.104/2011*** *privind calitatea aerului inconjurator*
- ***Legea nr.73/2013*** *privind instituirea unor măsuri speciale pentru protecţia obiectivelor militare care fac parte din Sistemul de apărare împotriva rachetelor balistice*
- ***Legea nr.6/2008*** *privind regimul juridic al patrimoniului tehnic şi industrial*
- ***Legea nr.123/2012*** *a energiei electrice si gazelor naturale*
- ***Legea nr.51/2006*** *a serviciilor comunitare de utilitati publice, republicata*
- ***Legea nr.204/2008*** *privind protejarea exploatatiilor agricole*
- ***Ordonanta de urgenta nr.12/1998*** *privind transportul pe căile ferate române, republicata, cu modificarile ulterioare*
- ***Ordonanta Guvernului nr.43/1997*** *privind regimul juridic al drumurilor, aprobata prin* ***Legea nr.82/1998****, republicata, cu modificarile ulterioare*
- ***Ordonanta de urgenta nr.18/2009*** *privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte cu modificarile ulterioare*
- ***Ordonanta de urgenta nr.108/2001*** *privind exploatatiile agricole*
- ***Legea 289/2002*** *privind perdelele forestiere de protectie, cu modificarile ulterioare*
- ***Legea nr. 453/2001*** *pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor*
- ***OUG nr. 214/2008*** *pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*
- ***Ordinul M.T. nr. 158/1996*** *privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentaţiile tehnico-economice ale investiţiilor sau la documentaţiile tehnice de sistematizare pentru terţi.*
- ***Legea nr. 203/2003*** *privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european*
- ***Legea nr. 55/2006*** *privind siguranţa feroviară*
- ***LEGE nr.426 din 18 iulie 2001*** *pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deşeurilor*
- ***OG nr. 27/2008,*** *ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*
- ***Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2005*** *privind protecţia mediului*
- ***ORDONANŢA GUVERNULUI Nr. 43/1997*)*** *privind regimul drumurilor*
- ***Hotărârea nr. 817/2005*** *pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii şi în vederea modernizării şi reînnoirii infrastructurii*
- ***HG nr.525/1996*** *pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările şi modificările ulterioare.*
- ***HG nr.382/2003*** *pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism pentru zonele cu riscuri natural*
- ***HG nr. 349/2005*** *privind depozitarea deşeurilor, cu modificarile ulterioare*
- ***HG 621/2005*** *privind gestionarea deseurilor de ambalaje, cu modificarile ulterioare*

- ***HG nr. 1284/2007*** *privind declararea ariilor de protecţie specială avifaunistică ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificarile ulterioare*
- ***HG 448/2005*** *privind deseurile de echipamente electrice si electronice*
- ***HG 447/2003*** *pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari si inundatii*
- ***HG 930/2005*** *pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică*
- ***HG nr.804/2007*** *privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase*
- ***HG nr.49/2002*** *de aprobare a normelor metodologice de aplicare a OUG 108/2001, cu modificarile ulterioare*
- ***Ordinul MDRAP nr. 233/2016*** *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism*
- ***Ordinul MDRL nr. 839/2009*** *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizara lucrarilor de constructii, si modificarile ulterioare.*
- ***Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221*** *din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor.*
- ***Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 536/1997*** *pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificarile ulterioare.*
- ***Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998*** *pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naţionale.*
- ***Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998*** *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor.*
- ***Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998*** *pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.*
- ***Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998*** *pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale.*
- ***Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998*** *pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane.*
- ***Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007*** *pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor.*
- ***Ord. MDRAP,*** *MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018*
- *Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000*
- ***Ordinul MLPAT nr.22/N/1996*** *privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96*
- ***Ordinul MLPTL nr.141/N/1997*** *privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97*
- ***Ordinul nr.6/139/2003*** *al* ***MLPTL/MAP*** *privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului şi a siguranţei circulaţiei pe drumurile publice de interes naţional şi judeţean*

- ***Ordinul MDRT nr. 2701/2010*** *pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.*
- ***Ordinul presedintelui ANRE nr.4/2007*** *de aprobare a Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta a capacitatilor energetice – revizia I cu modificarile ulterioare*
- ***Decizia presedintelui ANRE nr.101/2000 pentru aprobarea Codului tehnic al retelei electrice de distributie***
- ***Ordinul presedintelui ANRE nr.20/2004*** *pentru aprobarea Codului tehnic al retelei electrice de transport, cu modificarile si completarile ulterioare*
- ***Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006*** *pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale, cu modificarile ulterioare*

Diferite reglementări tehnice:

P118-99 - Normativ de siguranta la foc a constructiilor

I 22/1999 – Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor.

- *SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare.*
- *SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi.*
- *STAS 10859 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.*
- *PE 101A/1985 – Instrucţiuni privind stabilirea distanţelor normate de amplasare a instalaţiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcţii (republicat în 1993).*
- *PE 104/1993 – Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.*
- *PE 106/1995 – Normativ pentru construcţia liniilor electrice de joasă tensiune.*
- *PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali şi similari.*
- *PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicaţii.*
- *PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică.*
- *1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public.*
- *1.LI-Ip-5/1989 – Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA de MT şi JT faţă de alte linii, instalaţii şi obiective.*
- *I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucţiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalaţiilor din centrale şi puncte termice.*
- *I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucţiuni privind proiectarea, executarea şi exploatarea reţelelor şi instalaţiilor de televiziune prin cablu.*
- *ID 17/1986 – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea şi executarea, verificarea şi recepţionarea instalaţiilor electrice în zone cu pericol de explozie.*
- *I.6 PE/1997 –Normativ experimental pentru proiectarea şi executarea sistemelor de distribuţie gaze naturale cu conducte de polietilenă.*
- *I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.*
- *3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale.*
- *Diferite alte reglementări tehnice în domeniu: 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi*

ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi.

- *1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic*

8 ANEXA 4

MONUMENTE ISTORICE, ZONE PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIUL ARHEOLOGIC SI ZONE DE PROTECTIE ALE ACESTORA

Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

(1) În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Stefan cel Mare din judeţul Olt **nu** se află înscris niciun monument istoric.

(2) Conform Repertoriului Arheologic Naţional, pe teritoriul comunei Stefan cel Mare **nu** se află înscrise vestigii arheologice.

(3) Conform *Studiului istoric general* în Lista Monumentelor Istorice din România 2015 nu sunt semnalate situri arheologice pe teritoriul comunei Stefan cel Mare.

(4) În conformitate cu cele precizate în studiul arheologic efectuat de dr. Dorel Bondoc, privitor la patrimoniul arheologic al U.A.T. Ştefan cel Mare, jud. Olt, este vorba despre **4 (patru)** situri arheologice. În cazul în care, din întâmplare sau în cadrul unor cercetări sistematice vor mai fi evidenţiate şi alte situri, acestea urmează a fi înregistrate în Repertoriul Arheologic Naţional şi după caz, clasate în Lista Monumentelor istorice.

(5) Pentru zonele unde au fost semnalate situri arheologice, în cazul efectuării oricăror intervenţii edilitare care afectează solul sau subsolul, se instituie obligativitatea realizării unor cercetări arheologice preventive, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

(6) Pentru orice fel de intervenţie edilitară care afectează solul sau subsolul din interiorul zonei de protecţie a siturilor arheologice, se instituie obligativitatea de efectuare a unui diagnostic arheologic intruziv, sub conducerea unui arheolog expert atestat de Ministerul Culturii.

(7) Pentru orice documentaţie aferentă unui Plan Urbanistic Zonal, care are ca obiect introducerea în intravilan a unui teren, se va elabora un studiu arheologic teoretic.

(8) Pentru orice punct din cadrul zonei de protecţie a siturilor arheologice este obligatoriu ca eliberarea autorizaţiei de construire sau alte intervenţii în sol să fie acordată doar cu avizul Direcţiei Judeţene de Cultură şi Patrimoniu a Judeţului Olt.

Reguli generale referitoare la dezvoltarea şi reglementarea teritoriului UAT şi a intravilanelor

(9) În scopul protejării patrimoniului natural şi construit, la emiterea *Certificatului de urbanism*, la rubrica *Regim tehnic,* se va menţiona consultarea ***Ghidul de Arhitectură O.A.R.pentru Încadrarea în Specificul Local din mediul rural – Zona Câmpia Olteniei*** elaborat de către OAR.

(10) Conservarea tipologiei parcelarului, promovarea ocupării moderate a terenurilor (POT maxim 30-35%), a unor tipologii de organizare a gospodăriilor individuale ţinând cont de modelele unor gospodării tradiţionale existente, dar şi de exigenţele unui confort modern , conservând raportul spaţial construit-liber din frontul stradal şi promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent, a amplasării construcţiilor principale (casa de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant

(11) Evitarea densificărilor nejustficate, îndeosebi pe parcelele înguste

(12) Stabilirea unui regim maxim de înălţime pentru locuinţe de P-P+1E (maximum 7m la cornişă) în arealele existente, a volumetriilor simple, acordate cu arhitectura tradiţională; construcţiile vor fi dispuse, pe cât posibil, cu axul principal perpendicular pe cel al străzii şi cu orientări favorabile faţă de vecinătăţi şi faţă de punctele cardinale; dispunerea anexelor gospodăreşti se va putea realiza izolat sau ataşat, în continuarea locuinţelor

(13) În cazul amplasamentelor propuse pe terenuri denivelate se recomandă aşezarea pe pante a construcţiilor şi amenajărilor cu condiţia studierii atente a tipului, dimensiunilor şi modului de poziţionare a volumelor în raport cu terenul, pentru a nu afecta valorile contextului

(14) Evitarea amplasării de construcţii mari în zonele de intrare ale satelor (ariile imaginilor de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective cu valoare culturală, simbolică, reprezentativă (bisericile de sat)

(15) Promovarea utilizării unor materiale de construire specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, ţiglă ceramică, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiţionale de acoperiri în patru ape (eventual două şi fronton) a construcţiilor noi;

(16) Promovarea cromaticii tradiţionale a clădirilor (alb, culori pastelate sau nuanţele nesaturate apropiate de cele naturale).

(17) Reamenajarea spaţiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creşterea reprezentativităţii acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiţionale şi tehnologii locale (pietriş, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălţime medie, cu vegetaţie autohtonă, la marginea carosabilului (şcoală, dispensar, farmacie, centru social, etc.)

(18) Îmbunătăţirea amenjării spaţiului public; impunerea reamenajării cu mobilier specific şi cu dotări de toate tipurile necesare, realizate din materiale naturale; se vor evita materialele plastice, mai ales cele colorate strident, chiar şi la locurile de joacă pentru copii;se va amplifica vegetaţia prin amplasarea unor copaci la limitele de împrejmuire, a unor peluze cu iarbă, flori plante locale

(19) Prevederea prin reguli adecvate amenajărilor publice, a unui iluminat discret şi unitar, în centru şi pe străzile principale şi semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, drumurilor principale şi intersecţiilor complexe

(20) Conservarea structurii funcţionale a aşezărilor

(21) Se recomandă valorificarea şi conservarea peisajului rural specific aşezării prin punctele de percepţie panoramică ale peisajului, la nivelul cărora se identifică imaginea de ansamblu a tuturor elementelor cu caracter dinamic caracteristice din teritoriu – forme de relief. Se vor evita inserţiile în peisajul rural de orice tip – construcţii, vegetaţie, împrejmuiri etc., care ar putea contribui la agresiunea sau la obturarea elementelor de peisaj sau chiar întreg peisajul, pe o anumită perioadă de timp. Se interzice orice tip de construcţie sau amenajare care ar putea degrada, din punct de vedere al percepţiei, peisajul constituit al aşezării rurale.

(22) Amplasarea intervenţiilor în vatra satului şi/sau în zonele periferice se va justifica prin studiu de amplasament specific, iar autorizarea lucrărilor va ţine cont de

obiectivele specifice locale privind ocuparea raţională a terenurilor. **Se recomandă** ca dezvoltarea localităţii să se realizeze prin ocuparea terenurilor neconstruite din interiorul vetrei fără să afecteze imaginea de ansamblu a satului. Dezvoltarea trebuie să fie în concordanţă cu următoarele două criterii: **(1) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare; (2) dezvoltarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice şi serviciile de interes general.**

(23) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru anumite funcţiuni în condiţiile stabilite de lege. Se va urmări gruparea suprafeţelor de teren aferente construcţiilor, cu păstrarea caracterului rural al zonei şi integrarea acestuia în zonele noi dezvoltate, dacă va fi cazul. **Se recomandă** ca noile zone aferente construcţiilor să se dezvolte exterior arealelor de producţie agricolă intensivă, spre protejarea acestora. **Se va evita** amplasarea unor construcţii noi, cu gabarit mare sau în trup izolat, ce ar putea obstrucţiona zonele cu perspectivă panormaică. Construcţiile în trup izolat cu ferme sau alte funcţiuni, vor utiliza materiale şi culori ce se încadrează în specificul local sau vor fi mascate prin perdele de vegetaţie astfel încât să nu agreseze vizual peisajul agricol.

(24) Spaţiul public rural reprezintă o entitate fizică, morfologică şi socială, fiind *scena de manifestare a actorilor*[28] spaţiului respectiv. Acest cadru destinat tuturor locuitorilor satului trebuie să-şi păstreze autenticitatea şi să conserve **simplitatea locului**. Pentru a-l păstra, **se recomandă** menţinerea reţelei stradale existente şi a profilelor transversale ale drumurilor: configurare şi dimensiuni, prezenţa sau nu a şanţului şi a eventualelor perdele de vegetaţie sau inserţia de spaţii verzi amenajate.

(25) **Se recomandă** ca circulaţiile publice să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriş, dar nu se exclude folosirea asfaltului, pentru a facilita deplasările. Drenajul căilor de circulaţie trebuie realizat în rigole deschise, înierbate. Accesul către proprietăţile private **se recomandă** a se realiza printr-un poteţ minimum dimensionat, iar aleile de acces şi trotuarele să fie realizate din materiale care permit inflitrarea apelor meteorice (dale inierbate).

(26) **Aleile de acces, trotuarele şi spaţiile pietonale** vor fi pavate cu materiale naturale - piatră, dale de piatră cioplită, cărămidă, vor fi înierbate sau pietruite – folosindu-se cu precădere sisteme permeabile la apă, fără a se face fundaţii, borduri din beton sau fără a se fixa elementele de pavaj în beton. Nu se recomandă utilizarea dalelor, pavelelor prefabricate din beton sau placările din dale de ciment, asfalt sau alei turnate, de dimensiune generoase, în special în faţa porţilor. **Se evită** amenajarea locurilor de parcare betonate pe spaţiul public, degradând spaţiul rural tradiţional.

[28] *Stan, A., Ioniţă, C., Morfologie urbană, Editura Universitară „Ion Mincu", Bucureşti, 2014, p. 208*

(27) **Mobilierul urban** precum şi alte amenajări exterioare (ex. posturi de transformare şi reglare) vor fi gândite şi proiectate astfel încât să se integreze în peisajul rural. Pentru amenajările cu elemente de mobilier - bănci, troiţe sau fântâni, **se recomandă** păstrarea specificului local, prin utilizarea materialelor caracteristice: lemn, zidărie de cărămidă sau piatră. **Se va evita** utilizarea materialelor plastice, colorate strident în amenajarea spaţiilor publice, inclusiv la locurile de joacă pentru copii. Se urmăreşte utilitatea spaţiului prin simplitate şi nu eclipsarea peisajului construit al aşezării rurale.

(28) **Mobilierul tradiţional** din spaţiul public – reprezentat prin banca de la poartă, cu rol de odihnă sau ca punct de întâlnire, **se recomandă** a fi realizat din materiale specifice localui (lemn, piatră), cu o structură simplă, minimală, şi cu o prezenţă discretă. **Se evită** utilizarea unei structuri masive, cu elemente decorative excesive.

(29) **Fântânile** reprezintă elemente funcţionale şi de mobilier rural importante în cadrul spaţiului public. **Se recomandă** păstrarea acestora cu un aspect cât mai discret, putând fi evidenţiate prin vegetaţie sau alte amenajări, în funcţie de context. **Se vor evita** materialele moderne, nespecifice zonei rurale şi în contrast cu materialele folosite pentru obiectele tradiţionale. **Sunt interzise** materialele strălucitoare, inoxul, plasticul sau fibra de sticlă.

(30) **Spaţiile verzi** plantate, dezvoltate în lungul străzilor trebuie îngrijite permanent. **Se recomandă** revitalizarea aliniamentelor existente la nivelul străzii prin completarea/ plantarea cu specii de arbori şi plante ierboase caracteristice arealului geografic sau curăţarea/ toaletarea conform legii. **Se va evita** fasonarea excesiv decorativă a arbuştilor sau plantarea unor specii exotice, specii cu rezistenţă ridicată care pot tinde să ia locul celor autohtone.

(31) **Reclamele, inscripţiile şi însemnele** vor avea dimensiuni specifice funcţiunilor şi se vor alege în raport cu proporţiile clădirii/ clădirilor. **Se recomandă** ca amplasarea, materialele, cromatica şi dimensiunile panourilor de afişaj stradal să fie alese astfel încât să nu fie agresive, să nu obtureze construcţiile sau peisajul alăturat.

(32) Amplasarea construcţiilor trebuie **să respecte** specificul localităţii, fără a fi considerate elemente intruzive în peisajul rural. **Nu se recomandă** derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentaţii de urbanism P.U.D./P.U.Z. În situaţia în care se vor întocmi astfel de documentaţii, acestea **vor cuprinde obligatoriu** studiile de amplasament şi încadrare în volumetria de ansamblu. Aceste studii vor avea drept obiectiv justificarea amplasării pe teren, prin evidenţierea aşezării tradiţionale a construcţiilor pe loturi în zonă.

(33) Având în vedere faptul că amplasarea construcţiilor are un impact direct asupra ţesutului specific local şi asupra peisajului aşezării, se recomandă moduri diferite, dar complementare de intervenţie pentru:

- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu** – vor fi amplasate în vatra satului,

ţinând cont de poziţia clădirilor din vecinătate pentru a asigura însorirea, igiena şi coerenţa arealului din care fac parte. Amplasarea construcţiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării şi ierarhizării specifice pe parcelă a construcţiilor, păstrarea coerenţei ansamblului şi integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii. În scopul menţinerii şi a revitalizării specificităţii spaţiului rural, se va prelua şi evidenţia relaţionarea dintre zonele unei tipologii de organizare a gospodăriei specifice, accesurile, traseele, gabaritele, orientarea construcţiilor unele faţă de altele şi faţă de drum, precum şi limbajul arhitectural echilibrat, cu o volumetrie discretă.

- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** (care depăşesc scara locului) – vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea aşezării, într-o zonă rezervată prin P.U.G. sau neocupată de ţesutul specific local. Construcţiile noi nu trebuie să se evidenţieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din punctele de percepţie favorabile identificate, cu excepţia clădirilor reprezentative pentru localitate.
- **intervenţii pe construcţiile existente** (reconversie şi/sau extindere) – modificarea funcţională sau volumetrică şi extinderile ansamblului organizării gospodăriei se vor realiza cu păstrarea specificului local tradiţional. Reconversiile se pot realiza prin convertirea construcţiilor anexe în spaţii de locuit sau alte funcţiuni complementare, sau introducând compartimentări suplimentare. Per ansamblu, clădirile pot primi şi altă destinaţie, după necesităţi, însă cu respectarea riguroasă a regulamentului de urbanism

(34) **Amplasarea pe teren a construcţiilor noi şi intervenţiile pe construcţiile existente,** vor fi justificate cu un plan de încadrare în zonă, care să evidenţieze aşezarea tradiţională a construcţiilor pe loturi şi armonizarea cu scara şi modul de distribuţie a noilor propuneri.

(35) **Încadrarea pe lot a noilor construcţii** va respecta volumul şi alinierea date de specificul local şi implicit, de vecinătăţi. Amplasarea casei la aliniament şi faţă de aliniere diferit faţă de clădirile vecine sau inversarea poziţiei şi orientării casei pe teren, faţă de limitele laterale (inclusiv schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90º) sunt strict interzise. Se va evita modificarea imaginii de ansamblu a străzii/satului şi se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei. Aşadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiţionale, nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limitele frontale, laterale sau posterioare.

(36) În cazul **asocierii pe acelaşi teren a două sau mai multe construcţii** (inclusiv dacă una este veche), dispoziţia lor una faţă de cealaltă va fi după modelul gospodăriei tradiţionale, respectând un mod de viaţă confortabil. Dacă terenul şi funcţiunea propusă permit un spaţiu mai generos, se recomandă realizarea unor volume ierarhizate adecvat şi dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiţionale, supradimensionarea clădirilor fiind **strict interzisă.**

(37) **Extinderile construcţiilor existente** vor urmări corelarea acestora cu existentul, păstrarea proporţiilor şi utilizarea unor materiale durabile, realizarea lor fiind posibilă prin trei metode cu caracter general:

- **în continuarea volumului**, spre spate sau spre spate şi spre lateral, la înălţime asemănătoare cu acoperişul şi cu aceeaşi formă de acoperiş, respectând ierarhia

volumelor;

- **ca volum nou**, similar ca formă şi proporţie, legat de volumul existent prin diverse spaţii de articulare. În cazul necesităţii unui spaţiu mai amplu, prelungirea liniară a modelului volumetric tradiţional şi întreruperea sa cu diverse elemente de limbaj architectural va avea un impact vizual superior;
- **prin reconversia şi extinderea anexelor**.

(38) Extinderea pe verticală a construcţiilor cu specific local este strict **interzisă**, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporţiilor, ci şi complicarea soluţiilor la nivel constrictiv al acoperişului.

(39) **Se recomandă** ca în compoziţia funcţional-spaţială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente să nu fie poziţionate aleatoriu între ele şi să nu altereze relaţiile spaţial - funcţionale tradiţionale prezente (funcţiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spaţii; volume funcţionale). De asemenea, **se va evita** modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziţiei gospodăriei tradiţionale, configurat de construcţiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.

(40) **Construcţiile anexe** existente vor conserva cât mai mult din fondul specific existent, iar elementele ieşite din context vor fi convertite astfel încât să respecte specificul local. **Se recomandă** utilizarea materialelor şi tehnicilor tradiţionale pentru realizarea conformaţiei noilor construcţii. În cazul în care anexele vor fi reutilizate pentru noi funcţiuni propuse se recomandă inserarea cât mai discretă a acestora în corpul principal, prin integrarea volumului fără a domina armonia faţadelor principale.

(41) În ceea ce priveşte **echiparea edilitară**, este obligatoriu ca toate construcţiile să beneficieze de utilităţile necesare pentru desfăşurarea activităţilor previzionate, cu respectarea normelor de sănătate şi igienă, atât pentru utilizatori, cât şi pentru vecinătăţi. **Se recomandă** ca toate noile branşamente pentru electricitate, gaze, internet şi telefonie să fie realizate îngropat. Amplasarea antenelor TV satelit, de telefonie mobilă sau internet în locuri vizibile din circulaţiile publice sau dispunerea vizibilă a cablurilor CATV sunt **interzise**.

(42) **Se recomandă** crearea unui sistem centralizat pentru captarea, stocarea şi refolosirea apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice, solare se va face astfel încât să nu deterioreze imaginea de ansamblu a construcţiei şi peisajului cadru.

(43) **Împrejmuirile** ar trebui să aibă o înălţime care permite vederea peste gard, să aibă un caracter cât mai deschis - transparenţă din punct de vedere vizual astfel încât să lase o comunicare directă între curte şi stradă. **Se recomandă** ca înălţimea gardurilor la stradă să nu depăşească 1.8m, astfel încât să fie posibilă citirea construcţiei, iar gardurile din incintă şi spre vecinătăţi să nu depăşească înălţimea împrejmuirii de la stradă decât din necesităţi funcţionale, justificate. Împrejmuirea faţă de vecini poate prelua aspectul gardului dinspre stradă, iar pentru intimitate, poate să fie dublată sau să se realizeze cu vegetaţie de tip gard viu sau arbuşti.

(44) **Se recomandă** păstrarea, întreţinerea şi proiectarea de noi împrejmuiri, realizate din materiale locale. Din punct de vedere stilistic, nu sunt recomandate decoraţiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce priveşte textura şi culoarea. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul

cromatic folosit pentru construcţiile din gospodărie, culorile stridente şi materialele sidefate sau lucioase fiind interzise. **Se vor evita** gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre şi dinspre stradă, realizate din elemente prefabricate metalice, tablă simplă şi tablă cutată, plăci betonate, elemente plastice sau orice alt material care să împiedice traversarea curenţilor de aer sau să reţină şi să radieze căldura.

(45) Menţinerea comunicării vizuale dintre spaţiile public, semipublic şi privat este de încurajat. Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susţinere pentru vegetaţie. Pentru funcţiunile publice nu se recomandă împrejmuirea la stradă; este permis, în cadrul instituţiilor educaţionale delimitarea incintelor de stradă printr-o împrejmuire simplă, transparentă, cel puţin în partea dinspre stradă, în scopul siguranţei.

(46) Construcţiile cu specific rural existente vor fi protejate şi valorificate prin întreţinerea sau restaurarea corespunzătoare a elementelor de construcţie specifice, ce scot în evidenţă caracteristicile aparte ale acestora: acoperişul, pereţii, tâmplăria şi golurile sau alte elemente de faţadă. Pentru păstrarea specificului la nivel de peisaj şi dezvoltare a fondului construit, construcţiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcţie, astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice şi în caracterul şi tipologia aşezării. În acest context, pentru fiecare tipologie de construcţii recomandăm:

(47) **Acoperişul**

- **construcţii existente** - în cazul realizării de reparaţii, se va păstra cât mai mult din şarpanta iniţială şi elementele de construcţie originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore. **Se vor evita** modificările în volumetria acoperişului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spaţiul străzii, cât şi din exteriorul satului;
- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu** - forma şi volumetria acoperişului să fie reprezentate prin planuri predominant rectangulare. Acoperişul va avea în general forma dreptunghiulară în plan, cu excepţia cazurilor în care există foişor sau balcon. Abaterile de la forma în plan nu vor altera aspectul general specific local. Nu se vor admite acoperişurile în mai multe ape, pante diferite, diferenţe de nivel la coamă sau forme provenite din alte zone. **Se recomandă** acoperişurile cât mai simple, cu două ape, streşini şi coame orizontale. Şarpanta se va realiza din lemn şi materiale naturale regenerabile, folosind tehnici şi îmbinări tradiţionale locale;
- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** - forma şi volumetria acoperişului să fie reprezentate prin planuri predominant rectangulare, în patru ape cu pante egale şi cu streaşinile şi coamele orizontale. În cazul amplasării construcţiei în vatra satului, se va păstra specificul local prin preluarea formei şi a volumetriei existente în zonă, păstrându-se imaginea locală din punct de vedere al perceperii peisajului.

(48) **Se recomandă** utilizarea materialelor tradiţionale pentru învelitorile noi precum: ţigle solzi sau ţigle obişnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la ţigle ceramice noi sau chiar ţigle vechi aflate încă în stare bună. **Se vor evita** materialele care duc la o diferenţiere mult prea mare în ceea ce priveşte imaginea de

ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum ţiglele colorate, ţiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, **se va evita** utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme şi culori diferite pe suprafaţa aceluiaşi acoperiş. Culorile vor fi cele naturale, fără a se folosi culori stridente sau saturate.

(49) În cazul înlocuirii totale a structurii (de exemplu în cazul construcţiilor aflate într-un stadiu avansat de degradare sau în cazul în care este efectiv necesar) se va identifica dacă structura se încadrează în specificul local. Dacă nu, acoperişul se va reconforma pentru a răspunde nevoilor de încadrare în specificul local, iar în caz afirmativ, se va efectua în prealabil releveul acoperişului existent.

(50) **Pereţii**

- **construcţii existente** – în cazul consolidărilor **se recomandă** folosirea de materiale şi tehnici tradiţionale, iar în cazuri deosebite, pentru orice alte soluţii se vor adăuga în beton aditivi care să mărească permeabilitatea la vapori. Piesele deteriorate, precum stâlpii din lemn se vor înlocui cu piese identice pentru a nu interveni sau a dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu. Se vor păstra proporţiile, dimensiunile şi formele elementelor structurale vizibile (constituind prispe, verande etc.) din lemn sau din cărămidă, cu arce sau simple, după caz. Toate intervenţiile se vor realiza cu materiale compatibile, care să favorizeze transferul vaporilor: mortare şi tencuieli de var-nisip, sau cu lut;
- **construcţiile noi cu gabarit mic sau mediu – se recomandă** folosirea materialelor de construcţie tradiţionale la nivel local, care sunt regenerabile şi care permit circulaţia vaporilor între interior şi exterior. Nu sunt excluse mterialele şi tehnologiile moderne, ecologice, cărămizile industriale cu goluri, elemente structurale din beton sau structuri metalice atunci când sunt necesare funcţional sau structural;
- **construcţiile noi cu gabarit mare de tip monobloc** – pereţii portanţi, esenţiali pentru structura şi durabilitatea construcţiilor, se vor construi din materiale regenerabile şi se vor utiliza cu preponderenţă materiale de construcţie considerate tradiţionale la nivel local. La construcţiile pentru care studiile geotehnice dovedesc că orice soluţie tradiţională este imposibil de aplicat, se vor utiliza materiale precum metalul sau betonul armat. Zidăria va fi tencuită cu mortar pe bază de var pentru a permite absorbţia, circulaţia şi evaporarea apei într-un ritm normal.

(51) Finisajele, atât cele exterioare, cât şi cele interioare se vor realiza din vopseluri pe bază de var, care să nu împiedice transferul de vapori. Pentru finisajele exterioare se vor folosi culori similare cu cele din zonă, se vor evita culorile stridente şi se vor folosi cu precădere culorile saturate specifice

(52) **Fundaţii**

- **construcţii existente** – în cazul consolidării fundaţiei se vor propune soluţii care să folosească materiale de construcţie naturale. **Se recomandă** realizarea unor bariere de capilaritate sau straturi de drenaj în scopul realizării hidroizolaţiei, care să faciliteze îndepărtarea apelor de la fundaţie şi să prevină

infiltraţiile şi degradările la nivelul acesteia;

- **construcţiile noi cu gabarit mic, mediu sau mare** – unde este posibil din punct de vedere structural, **se recomandă** utilizarea tehnicilor tradiţionale. **Se va evita** realizarea şapelor din ciment şi se vor adopta sisteme eco-durabile cu sisteme subterane de drenaj.

(53) Se recomandă construirea unui trotuar de gardă perimetral, din materiale naturale, cu rosturi de dilataţie, cu o pantă suficientă care să îndepărteze apele pluviale de fundaţia construcţiei, prin direcţionarea către spaţiile verzi amenajate din vecinătate.

(54) **Tâmplăria şi golurile**

- Raportul plin-gol, forma şi proporţia golurilor vor fi conform specificului local. Nu se recomandă modificarea golurilor existente la nivelul faţadei principale în cazul construcţiilor existente, care ar putea afecta estetica şi compoziţia întregului front. **Nu se recomandă** suprafeţele vitrate mari (geamuri de tip oglindă sau bombate), nejustificate funcţional în alte situaţii decât cele asociate unor verande. Dacă dimensiunile ferestrei rezultate din necesităţi funcţionale sunt mai mari, se vor face diverse tipuri de mascări.
- Ferestrele vor respecta proporţiile tradiţionale şi în ceea ce priveşte canaturile şi dispoziţia traverselor şi şprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decoraţii şi proporţii specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe faţade. Sunt permise accente compoziţionale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafaţa faţadei. Vitrajele mari, neîmpărţite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compoziţional.
- Tâmplăria va fi realizată din lemn şi poate fi simplă sau dublă, în funcţie de necesarul de izolare termică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiţionale. Tâmplăria originală, dacă este în stare bună se va recondiţiona, iar pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de in, ceara sau vopseaua naturală.
- **Se va evita** deprecierea aspectului tradiţional şi general al întregii construcţii prin realizarea unor goluri de forme atipice (cerc, romb, triunghi etc.) sau înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu şi înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiţionale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal. Se va evita realizarea de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeaşi faţadă. Se recomandă întreţinerea tâmplăriilor vechi, vopsite în culorile specifice zonei rurale: brun-roşcat, crem, alb, albastru.
- Tâmplăria exterioară se poate vopsi în diferite nuanţe opace, specifice localităţii, sau cu pigmenţi naturali care nu modifică aspectul lemnului şi nu dau senzaţia de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali.

(55) **Elemente de faţadă**

- În cazul clădirilor noi, **se recomandă** tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compoziţional a faţadei dinspre strada principală: se vor

dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm şi dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradiţional.

- În compoziţia **cromatică a faţadelor** clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puţin stridente şi în general cele folosite tradiţional. În vederea evidenţierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puţine culori pe faţadă. **Se recomandă** utilizarea albului pretutindeni, îndeosebi la clădirile cu gabarit mic, sau nuanţele nesaturate apropiate de cele naturale. **Se interzic** culorile tari, puternic contrastante care alterează calitatea spaţiului înconjurător. **Se va evita** folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum şi utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiţionale a zonei precum metalul, piatra artificială sau gresia.
- **Se recomandă** păstrarea unei imagini cât mai specifice spaţiului rural a clădirii prin valorificarea şi conservarea **ornamentelor şi decoraţiilor** existente la nivelul prispei, stâlpilor, paziei, frontonului dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local. Folosirea materialelor naturale precum lemnul, varul, pigmenţii naturali pentru var, sunt esenţiale pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleaşi materiale folosite iniţial sau cel puţin compatibile cu acestea, reprezintă un lucru esenţial în acest scop. **Se vor evita** decoraţiunile moderne şi alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens şi funcţiune sau materialele cu specific urban care conferă o imgine artificială şi neplăcută construcţiei.

(56) **Recomandări finale generale**

- **în cazul gospodăriilor**: se va păstra configurarea şi amplasarea construcţiilor pe parcelă, inclusiv compoziţia funcţional-spaţială, atât în cazul gospodăriilor cu specific local, cât şi în cazul gospodăriilor noi (corpurile de clădire componente vor fi poziţionate conform configuraţiilor cadru ale gospodăriilor rurale);
- **în cazul construcţiilor**: se vor păstra construcţiile cu specific rural, iar pentru reabilitare, se acceptă soluţii de care respectă întocmai recomandările cu privire la elementele constructive specifice zonei, precum şi legislaţia în construcţii (actualizată); în cazul extinderilor, se vor autoriza doar soluţiile care nu provoacă densificări şi modificări spatial-configurative majore ale parcelei; în cazul inserţiilor[29] de construcţii noi în perimetrul vetrei, se va permite doar realizarea unor volumetrii în concordanţă cu patrimoniul existent, relaţionate „pe înălţime" cu construcţiile din zonă, ce utilizează doar materiale specific tradiţionale;
- se vor avea în vedere recomandările privind spaţiul public şi amenajări exterioare.

Reguli referitoare la zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

(57) Pentru orice interventie efectuată la nivelul subsolului asupra oricăror edificii de cult construite anterior anului 1900 şi al spaţiului din jurul acestora, cuprinse în limita

[29] *se va avea în vedere solicitarea unui Studiu de amplasament şi încadrare pentru inderţiile de construcţii noi, atât pentru cele din interiorul vetrei cât şi pentru cele de la periferie;*

administrativ teritorială a comunei Ştefan cel Mare, se vor efectua obligatoriu cercetări arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii.

(58) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, cele înscrise în Repertoriul Arheologic Naţional şi siturile arheologice reperate sunt adunate sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) şi se bucură de protecţie în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată şi a prezentului regulament.

(59) În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizaţiei de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicaţie, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcţiile de reţele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătăţiri funciare, reţelele de telecomunicaţii, amplasarea de antene şi relee de telecomunicaţii, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum şi alte lucrări ce afectează suprafaţa solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecţie, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităţii şi indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza şi în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

(60) Pentru ZPCPA intervenţiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafeţele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidenţiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităţilor umane curente.

(61) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafaţa afectată de lucrările de construire şi redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecţie in situ).

(62) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

(63) Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere, reţele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătăţiri funciare, cartiere cu locuinţe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte şi suprafaţa mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai cu condiţia obţinerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

(64) Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuinţe unifamiliale, anexe gospodăreşti, repararea căilor de comunicaţie, reţele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiţia obţinerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

(65) În perimetrul ZPCPA cercetările arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

(66) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii.

(67) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrări de construire, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA şi a zonelor de protecţie ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

(68) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcţiei pentru Cultură Olt, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

(69) Primarul este obligat să înştiinţeze despre bunurile descoperite, în termen de 72 de ore, direcţia judeţeană pentru cultură şi patrimoniul cultural naţional, luând totodată măsuri de pază şi de conservare a acestora[30].

(70) Primarul este obligat să predea bunurile astfel descoperite, în termen de 10 zile, direcţiei judeţene pentru cultură şi patrimoniul cultural naţional[31].

(71) Orice modificări în structura geologică a zonelor susceptibile de patrimoniu arheologic (alunecări de teren, inundaţii, cutremure etc.) sau intervenţii neautorizate pe suprafaţa zonelor cu patrimoniu arheologic reperat sau în zona lor de protecţie, trebuie anunţate imediat la Direcţia Judeţeană pentru Cultură şi tuturor autorităţilor cu competenţe în domeniul protejării patrimoniului, conform legislaţiei în vigoare.

(72) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeţei de teren care înglobează şi situri arheologice sau zone de protecţie ale acestora, se va face numai pe baza şi în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcţia pentru Cultură Olt).

Monumente de for public

(4) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmeşte de către Primărie.

(5) Zona de protecţie pentru monumente de for public neclasificate ca monumente istorice va avea o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.

(6) Construirea în zona de protecţie a monumentelor de for public se va face cu condiţia obţinerii avizului Direcţiei pentru Cultură a judeţului Olt.

---

3 [30] *Conform **Legii 182/2000, privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil***

4 [31] *Conform **Legii 182/2000, privind protejarea patrimoniului cultural naţional mobil***

9 ANEXA 5

ZONE DE PROTECŢIE ŞI DE SIGURANŢĂ

Conţinutul prezentului capitol are caracter predominant informativ, el nu înlocuieşte condiţionările pe care le stabilesc, în fiecare caz concret, emitenţii avizelor specifice, obligatorii conform reglementărilor legale.

ZONE DE PROTECŢIE SANITARĂ[32]

Amplasarea cladirilor destinate locuinţelor trebuie să se faca în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- *a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;*
- *b) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;*
- *c) sistem de alimentare cu apa potabila în conformitate cu normele legale în vigoare;*
- *d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea şi neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;*
- *e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;*
- *f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.*

Unitatile cu capacitate mica de producţie, comerciale şi de prestări servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza în cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanta se măsoară intre faţada locuinţei şi perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafeţei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat să se incadreze în normele din standardele în vigoare.

Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot şi vibratii şi teritoriile protejate învecinate se asigura zone de protectie sanitara.

Obiectivele economice care, prin natura activităţii lor, pot polua atmosfera şi pentru care nu există mijloace tehnice eficace de reţinere a poluanţilor şi de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Zonele de protecţie sanitară se stabilesc, ca formă, mărime şi mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătăţii populaţiei şi mediului înconjurător33.

In cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanţe, distanţele minime de protecţie sanitară între teritoriile protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort şi unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

1.	Ferme de cabaline, până la 20 de capete	50 m
2.	Ferme de cabaline, peste 20 de capete	100 m
3.	Ferme şi crescătorii de taurine, până la 50 de capete	50 m
4.	Ferme şi crescătorii de taurine, între 51-200 de capete	100 m
5.	Ferme şi crescătorii de taurine, între 201-500 de capete	200 m
6.	Ferme şi crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m

[32]Capitol redactat în baza Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate cu OMS 119/2014

[33]Ibidem, conform art. 10 şi 11 din *Norme*

7.	Ferme de păsări, până la 1.000 de capete	50 m
8.	Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete	200 m
9.	Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete	500 m
10.	Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete şi complexuri avicole industriale	1.000 m
11.	Ferme de ovine, caprine între 300 şi 1500 de capete	100 m
12.	Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete	200 m
13.	Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
14.	Ferme de porci, între 51-100 de capete	200 m
15.	Ferme de porci, între 101-1.000 de capete	500 m
16.	Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
17.	Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
18.	Ferme şi crescătorii de iepuri între 100 şi 5.000 de capete	100 m
19.	Ferme şi crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
20.	Ferme şi crescătorii de struţi	500 m
21.	Ferme şi crescătorii de melci	50 m
22.	Spitale veterinare	30 m
23.	Grajduri de izolare şi carantină pentru animale	100 m
24.	Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
25.	Abatoare	500 m
26.	Centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor	200 m
27.	Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală	50 m
28.	Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale	500 m
29.	Platforme pentru depozitarea dejecţiilor porcine	1.000 m
30.	Staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
31.	Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	100 m
32.	Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
33.	Staţii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite	150 m
34.	Staţii de epurare de tip modular (containerizate)	50 m
35.	Staţii de epurare a apelor u cu modifcizate industriale şi apelor uzate menajere cu bazine deschise	300 m
36.	Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
37.	Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
38.	Depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase	1.000 m
39.	Incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase	500 m
40.	Crematorii umane	1.000 m
41.	Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
42.	Staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
43.	Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
44.	Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
45.	Depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne	100 m
46.	Bocşe (tradiţionale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1.000 m

47.	Parcuri eoliene	1.000 m
48.	Cimitire şi incineratoare animale de companie	200 m
49.	Rampe de transfer deşeuri	200 m

Distanţe de protecţie a locuinţelor şi altor funcţiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014

Aceste unităţi se vor amplasa în afara arterelor de mare circulaţie, respectându-se aceleaşi condiţii de distanţă.
Distanţele minime pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sanatatii, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sanatatii.
Suprafeţele de teren incluse în zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori şi pesticide şi care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.[34]
În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curentăşi canalizare printr-unsistem centralizat de distribuţie, adăposturile pentru cresterea animalelor în curtile persoanelorparticulare, de *cel mult 6 capete în total* (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) şi cel mult *50 de pasari* se amplaseaza *lacel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta învecinata* şi se exploateaza astfelîncât să nu produca poluarea mediului şi risc pentru sanatatea vecinilor, cu obligatia respectarii condiţiilor de biosecuritate.
În gospodariile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta şi canalizare,adaposturile de animale de *cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine şi cel mult 50 de pasari* se amplaseaza *la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta învecinata* şi se exploateaza astfel încât să nu producă poluarea mediului şi risc pentru sanatatea vecinilor, cuobligatia respectarii condiţiilor de biosecuritate.[35]
Pentru zonele de locuit existente, amplasate în zona de protecţie sanitară a cimitirelor se vor aplica următoarele măsuri de protecţie:

- interzicerea amplasării locuinţelor noi neracordate la reţeaua centralizată de alimentare cu apă a localităţii;
- interzicerea utilizării puţurilor forate proprii existente fără analize de potabilitate şi obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă şi canalizare pentru toate construcţiile existente pe măsura realizării acestuia;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecţie sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;

Pentru unităţile care, prin specificul activităţii lor, necesită protecţie specială:spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, crese, gradinite, scoli, se asigura o zona de protectie sanitara fata de locuinţe, arterele de circulaţie cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilita prin studii de impact.[36]
Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza în zonele industriale. Obiectivele/activitatile care, conform legislatiei de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potential poluatoare şi se amplasează în aceste zone.

[34]Conform art. 12 din *O.M.S. 119/2014, cu modifciarile si completarile ulterioare*
[35]Potrivit art.15 din *O.M.S. 119/2014, cu modifciarile si completarile ulterioare*
[36]Conform art. 14din *O.M.S. 119/2014, cu modifciarile si completarile ulterioare*

Zone de protecţie cursuri de apă si lucrări hidraotehnice (conform Anexa 2 /din Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările şi completările ulterioare)
Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă

Lăţimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lăţimea zonei de protecţie (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

Lăţimea zonei de protecţie în jurul lacurilor de acumulare: între nivelul de retenţie (NNR) şi cota coronamentului;
Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul digurilor: 4m spre interiorul incintei;
Lăţimea zonei de protecţie de-a lungul canalelor de deviaţie hidrotechnică: 3m;
Lăţimea zonei de protecţie pentru baraje şi lucări-anexe la baraje:

Tipul contrucţiei/ lucrării	Lăţimea zonei de protecţie
Baraj de pamânt, anrocamente, beton sau alte materiale	20 m în jurul acestora
Instalaţii de determinare automată a calităţii apei, construcţii şi instalaţii hidrometrice	2 m în jurul acestora
Borne de microtriangulaţie, foraje de drenaj, foraje hisrogeologice, aparate de masurare a debitelor	1 m în jurul acestora

Lăţimea zonei de protecţie la forajele hidrogeologice din reţeaua naţională de observaţii şi măsurători: 1,5 m în jurul acestora;
Zonele de protecţie dse măsoară astfel:

- La cursurile de apă: începând de la limita albiei minore
- La alte lucrări hidrotehnice: de la limita zonei de construcţie

Se interzice:

- execuţia obiectivelor în zonele unde există alunecări de teren sau în zone de risc la inundaţii
- amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie a albiilor, malurilor, construcţiilor hidrotehnice, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora; se exceptează, pentru zona inundabilă a albiei majore cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă; lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii, eliberat de autorităţile de gospodărirea apelor, conform competenţelor acordate;
- execuţia lucrărilor de traversare a albiei cursului de apă (poduri, podeţe, conducte etc) precum şi a altor lucrări care au legătură cu apele şi care sunt definite la art. 48 din Legea Apelor 107/1996 (cu modificările şi completările ulterioare), fără a se realiza asigurarea condiţiilor normale de scurgere a apelor care pot fi promovate şi

executate numai în baza avizului de gospodărire a apelor emis de autoritatea de gospodărire a apelor, conform competenţelor acordate; punerea în funcţiune sau exploatarea acestor lucrări se va face numai în baza autorizaţiei de gospodărire a apelor emisă de autoritatea de gospodărire a apelor, conform competenţelor acordate.

Protecţia căilor de comunicaţie
PROTECŢIA CĂILOR DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ[37]
Drumuri: zona de siguranţă, zona de protecţie
Zona de siguranţă a drumurilor
Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă facparte şi *suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii* în curbe şi intersecţii, precum şi *suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare* a terenului drumului şi altele asemenea.
Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranţă este interzisă.
Zonele de siguranţă sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- **1,50 m** de la marginea exterioară a şanţurilor[38] pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea până la 5,00 m inclusiv;
- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m.

Zona de protecţie a drumurilor
Zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului.
Zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin:

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
b) executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranţa circulaţiei sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă.
d) lucrări de defrişare de păduri de pe versanţii împăduriţi adiacenţi drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

---

[37] *Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza OUG 43/1997 a drumurilor cu modificările ulterioare şi Ordinelor Ministrului Transporturilor nr.45, 47 şi 49/1998 în aplicarea legii*

[38] *In zonele cu rigole şi trotuare distanţa se măsoară de la bordură.*

Deţinătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligaţi să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiţia ca această operaţiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole şi să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protecţie, măsurate de la limita exterioară a zonei de siguranţă variază, în funcţie de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22,00m**
- Pentru DJ – **20,00m**
- Pentru DC – **18,00m**

Pentru amplasarea împrejmuirilor la drumurile clasate în satele aparţinătoare funcţionează prescripţiile de la alin.(4) şi (5) de la art.19 din OG 43/1997 cu modificările ulterioare.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcţie şi/sau amenajare la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanţă mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

<u>Străzi: zona de siguranţă, zona de protecţie</u>

Străzi: definire, clasificare şi alte precizări

Prin străzi se înţelegedrumuri publice (sau deschise circulaţiei publice) din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă etc.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, şanţurile, rigolele, trotuarele, spaţiile verzi care separă sensurile de circulaţie, pistele pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri, precum şi suprafeţele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare pluvială se va asigura scurgerea apelor prin şanţuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condiţiile de deplasare a pietonilor şi cicliştilor, prin amenajări de trotuare şi piste.

Zonele de siguranţă şi de protecţie în intravilan se stabilesc prin studii de circulaţie şi prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.[39].

Protectia sistemului de alimentare cu energie electrică

Execuţia de lucrări în vecinătatea reţelelor electrice de transport şi de distribuţie a energiei electrice este condiţionată de emiterea avizului de amplasament de la:

- ENEL (linii electrice cu tensiune pâna la 110 kV inclusiv, staţii electrice, posturi de transformare şi alte elemente cu tensiune până la 110 kV)

Dimensiunile zonelor de protecţie şi de siguranţă pentrucapacităţi de producere a energiei electrice şi a energiei termice în cogenerare şi reţele electrice de transport şi de distribuţie a

[39]*Potrivit art.19 alin.4 din OUG 43/1997 cu modificarile ulterioare*

energiei electrice sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ aprobată prin **Ordinul 4/2007** al ANRE, cu modificarile ulterioare
Zonă de protecţie aferentă capacităţii energetice: Zona adiacentă capacităţii energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spaţiu, în care se instituie restricţii privind accesul persoanelor şi regimul construcţiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică şi pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare şi mentenanţă.
Zonă de siguranţă aferentă capacităţii energetice: Zona adiacentă capacităţii energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spaţiu, în care se instituie restricţii şi interdicţii, în scopul asigurării funcţionării normale a capacităţii energetice şi pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor şi mediului din vecinătate; zona de siguranţă cuprinde şi zona de protecţie.
Extrase din normativul sus-menţionat:

9.1.1.1.1.1 Staţii electrice

- Statie electrică 400/110/20 kV – zona de siguranţă – **35,0 m** - zona extinsă în spaţiu în exteriorul gardului ce împrejmuieşte zona de protecţie a staţiei în care se impun restricţii sau interdicţii privind construcţiile de orice fel
- Statii electrice cu tensiunea cea mai inalta de **110 kV** de tip **exterior**: zona de siguranta - **20,0 m** de la imprejmuire
- Statii electrice cu tensiunea cea mai inalta de **110 kV de tip interior**: zona de siguranta – delimitată de suprafaţaconstruită a statiei

9.1.1.1.1.2 Posturi de transformare

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecţie este delimitată de conturul fundaţiei stâlpilor şi de proiecţia pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranţă pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian,este zona extinsă în spaţiu delimitată la distanţa de **20m** la limita zonei de protecţie.
Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secţionare în construcţie zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecţie este delimitată astfel:

- de suprafaţa construită, respectiv de suprafaţa fundaţiei (atunci când aceasta depăşeşte conturul cabinei metalice), pe laturile fără uşi de acces şi fără ferestre de ventilaţie
- la distanţă de 3 m faţă de latura cu acces în post pentru transformator
- la distanţă de 1,5 m faţă de alte laturi cu uşi, respectiv cu ferestre de ventilaţie, acolo unde este cazul;

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secţionare supraterane, amplasate în în cabină metalică, în construcţie zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum şi pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranţă coincide cu zona de protecţie.
Notă: de siguranţă se poate reduce, cu acordul proprietarului postului de transformare, în funcţie de gradul de rezistenţă la foc, respectiv categoria de pericol de incendiu a construcţiilor învecinate.

9.1.1.1.1.3 Linii electrice

Dimensiunea (lăţimea) zonei de protecţie şi de siguranţă a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 şi 110 kV

- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kv
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kv
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kv
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kv.

Obiectivul învecinat cu LEA	**Distanţa de siguranţă (m)**									
	LEA 0,4 kV		**LEA 20 kV**		**LEA 110 kV**		**LEA 220 kV**		**LEA 400 kV**	
Căi ferate	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Electrificate	Nu se admite	7,50[5]	3[1] 11,50[2] H_{st}+ 3m[3]	7,50[5]	3[1]11,50[2] H_{st}+ 3m[3]	7,50 [5]	4[1] 12,50[2] H_{st}+ 3m[3]	8,50 [5]	5[1] 13,50[2] H_{st}+ 3m[3]	9,50 [5]
Neelectrificate	7[4] H_{st}[3]		7,50 [4] H_{st}+ 3m[3]		7,50 [4] H_{st}+ 3m[3]		8,50[4] H_{st}+ 3m[3]		9,50 [4] H_{st}+ 3m[3]	
Drumuri	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Drumuri: de interes naţional, judeţean, comunale şi vicinale	7[4] [6]	Stâlpii se dispun în afara zonei de protecţie a drumului	7[4] [7]	1[5]	7[4] [7]	1[5]	8[4] [7]	2[5]	9[4] [7]	3[5]
Străzi şi drumuri de utilitate privată	6[4] [7]		7[4] [7]	1[5]	7[4] [7]	1[5]	8[4] [7]	2[5]	9[4] [7]	3[5]
Linii de Tc (traversare)	Distanţa pe verticală	Distanţa pe orizontală	Distanţa pe verticală	Distanţa pe orizontală	Distanţa pe verticală	Distanţa pe orizontală	Distanţa pe verticală	Distanţa pe orizontală	Distanţa pe verticală	Distanţa pe orizontală
Linie de Tc aeriană	0,6[8]	2[9]	3,5[8]	3,5[9]	5[8]	5[9]	6[8]	6[9]	7[8]	7[9]
Linie de Tc subterana	Nu se normează		-	5[10]	-	30[10]	-	30[10]	-	30[10]
Linii de tramvai şi de troleibuz[11] (traversare)	2		3		3		4		5	
Linie contact tramvai	4		4,5		5		6		7	
Linie contact troleibuz	2		3		3		4		5	
Cablu purtator tramvai	2		3		3		4		5	
Cablu purtator troleibuz	4		4		4		4		5	
Transport pe cablu suspendat	**Se interzic traversrile de către LEA a liniilor de teleferic; se vor evita traversarile liniilor de funicular, care se admit cu condiţia ca LEA să traverseze funicularul, cu respectarea distanţelor urmatoare:**									
Traversare	Interzis		3[12]		4[12]		5[12]		6[12]	
Apropiere	H_{st}		12[13]		12[13]		13[13]		14[13]	
Conducte supraterane	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Fluide neinflamabile	2[14]	h_{st}[15]	3,50[14]	5[15]	4[14]	5[15]	5[14]	6[15]	6[14]	7[15]
Fluide inflamabile	[16]	5[15]	[16]	15 5[17]	[16]	15 5[17]	[16]	16 6[17]	[16]	17 7[17]
Conducte subterane	Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze,ţiţei, produse petroliere) distanţa minimă de la cea mai apropiată fundaţie sau priza de pamant a unui stalp la conducta este de 5m; distanţa poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei. Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe portiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punct de vedere al sigurantei, se respectă o distanţaegală cu înălţimea stalpului deasupra solului; ea poate fi redusa, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei. In celelalte situaţii distanţa minimă de la cea mai apropiată fundaţie sau priză de pământ a unui stalp la conducta este de 2 m.									
Instalaţii de extracţie petrol şi gaze naturale, de pompare petrol, staţii de reglare măsurare gaze naturale	Se interzic traversarile LEA peste instalatii de foraj şi extractie de petrol şi gaze naturale Se interzice apropierea axului LEA de orice parte a unei instalaţii de foraj şi extracţie la o distanţă mai mică decat 1,5 x înălţimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din apropiere faţă de limita zonei în care exista mediu cu pericol de explozie									
Cursuri de ape	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile
Traversare	[18] (7) [19] (5) [19]	[18] (G+1) [20]	7[19] 5[19]	G+1[20]	7[19] 5[19]	G+1[20]	8[19] 6[19]	G+2[20]	9[19] 7[19]	G+4[20]
Apropiere	[18]		12 [1]		22 [1]		22 [1]		32 [1]	
Poduri, baraje, diguri	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere
Poduri	2[23]	2[23]	7[22] 3[23]	5[24]	7[22] 3[23]	5[24]	8[22] 4[23]	6[24]	9[22] 5[23]	7[24]
Diguri, baraje accesibile			6[22]	5[24]	6[22]	5[24]	7[22]	6[24]	8[22]	7[24]

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanţa de siguranţă (m)									
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV		LEA 220 kV		LEA 400 kV	
circulaţiei atovehiculelor	2[23]	2[23]	3[23]		3[23]		4[23]		5[23]	
Diguri, baraje accesibile doar circulaţiei pedestre	2[23]	2[23]	5[22] 3[23]	5[24]	5[22] 3[23]	5[24]	6[22] 4[23]	6[24]	7[22] 5[23]	7[24]
Clădiri										
Traversări clădiri locuite - distanţa faţă de orice parte a clădirii	Numai LEAcu conductoare torsadate		Se interzice traversarea de LEA cu tensiuni mai mici de 110 kv a clădirilor locuite		4[25]		5[25]		7[25]	
Traversări clădiri locuite - distanţa faţă de antenă	-		-		3[25]		4[25]		5[25]	
Traversări clădiri nelocuite	Numai LEAcu conductoare torsadate		3[25]		3[25]		4[25]		6[25]	
Apropieri faţă de cladiri locuite	1[26]		3[27]		4[27]		5[27]		7[27]	
Apropieri faţă de cladiri nelocuite	1[26]		3[27]		3[27]		4[27]		6[27]	
Depozite şi cladiri cu substanţe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	Se interzic traversarile LEA peste depozite deschise cu substante inflamabile, precum şi peste cladiri cu substante cu pericol de explozie şi incendiu.In cazul apropierii LEA de depozite cu substante combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu,distanţaminimă pe orizontala intre axul LEA şi orice parte a depozitului este: - pentru depozite deschise cu substante combustibile solide, înălţimea desupra solului a celui mai inalt stalp din apropiere; - pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, pentru depozite cu pericol de incendiu şi explozie şi pentru depozite de munitie, 1,5 x înălţimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din apreopiere									
Zone cu circulaţie frecventă	Distanţa minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă şi sol									
	H_{st}		7		7		8		9	
Culturi pe spaliere metalice şi ingradiri metalice	Distanţa minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă şi									
	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului
		1,5	6	3	6	3	7	4	8	5
Instalaţii de imbunatatiri funciare (conducte, canale şi jgheaburi)	3,5[28]		5[28]		5[28]		6[28]		7[28]	
	4[29]		6[29]		6[29]		7[29]		8[29]	
	3,5[30]		3,5[30]		4[30]		5[30]		6[30]	
Traversări şi apropieri faţă de terenuri	[31]	[32]	[33]	[31]	[32]	[33]	[31]	[32]	[33]	[31]	[32]	[33]	[31]	[32]	[33]
				6	4,5	2,5	6	5	3	7	6	4	8	7	5

Aeroporturi: se interzice traversarea LEA peste aeroporturi, iar apropierile se trateaza conform legislatiei de specialitate
Instalaţii de emisie receptie de Tc de inaltă frecvenţă: se interzice traverarea LEA peste acestea.
Ternuri de sport omologate: se interzic travesarile LEA peste acestea
Parcaje auto pe platforme în aer liber: se evită travesarea acestora; în cazuri obligate[34] se tratează ca traversări ale drumurilor.

LEGENDĂ
H_{st}: înălţimea stâlpului liniei electice aeriene
Tc: telecomunicaţii
NOTE
[1] Distanţa pe verticala intre conductorul inferior al LEA şi cablul purtator al liniei de contact
[2] Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA şi şină în cazul cailor ferate electrificabile
[3] Distanţa pe orizontală între marginea celui mai apropiat stâlp şi cea mai apropiată şină
[4] Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA şi şină, respectiv partea carosabilă a drumului situat în localitate sau în afara localitatilor
[5] Distanţa pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviaţie maximă şi cea mai apropiată şină, respectiv limita amprizei drumului
[6] Nu se admit traversări ale autostrăzilor de către LEA de 0,4 kV
[7] Stâlpii liniilor se vor amplasa în afara zonei de siguranţă a drumului pentru LEA de 0,4 kV, respectiv începând de la limita exterioară a zonei de protecţie a drumului, pentru LEA de inalta tensiune
[8] Distanţa pe verticala intre conductorul inferior al LEA şi linia de telecomunicaţii
[9] Distanţa pe orizontala intre stalpul LEA şi linia de telecomunicaţii
[10] Distanţa pe orizontală intre fundatia stâlpului LEA sau priza sa de pământ şi linia de telecomunicaţii
[11] Distanţa pe verticala intre conductorul inferior al LEA şi linia de contact sau cablul purtator
[12] Distanţa pe verticala intre conductorul inferior al LEA şi linia de contact sau cablul purtator
[13] Distanţa pe orizontală intre conductorul extrem al LEA la deviaţie maximă şi cablul purtător
[14] Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA şi partea superioara a conductei; distanţa minimă pe orizontală este egală cu înălţimea stalpului deasupra solului plus 3 m
[15] Distanţa pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviaţie maximă şi peretele conductei
[16] Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze sau a conductelor intre schele şi rafinarii; se vor evita traversarile peste alte conducte din aceasta categorie, ele putând fi totuşi realizate cu respectarea unor masuri de protecţie şi siguranta, conform NTE 003/04/00. Se interzice în orice situaţie travesare acestor

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanţa de siguranţă (m)				
	LEA 0,4 kV	LEA 20 kV	LEA 110 kV	LEA 220 kV	LEA 400 kV

conducte de către LEA de 0, 4 kV (joasă tensiune)

17) Distanţa pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviaţie maximă şi peretele conductei; se vor aplica măsuri de siguranţă şi protecţie conform NTE 003/04/00, corespunzător valorilor pe care le au aceste distanţe

18) Se interzice traversarea apelor curgatoare, lacurilor sau canalelor navigabile de LEA 0,4 kv; construirea acestora peste ape sau în zona de protecţie a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodarire a apelor, respectând distanţa minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la sageata maximă şi nivelul maxim al apei la traversari peste ape nenavigabile, respectiv distanţa minimă la poarta de gabarit a navelor

19) Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA la sageata maximă şi nivelul maxim al apei; cifrele de sus se referă la traversari în zonele localitatilor şi în zonele amonte ale lucrărilor hidrotehnice, dispuse transversal pe albie iar cele de jos la traversări în celelalte zone

20) G este gabaritul de liberă trecere al navelor, stabilit în funcţie de specificul navigatiei, de comun acord cu autorităţile competente

21) Distanţa pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviaţie maximă şi planul vertical la malul apei

22) Distanţa pe verticală între conductorul LEA la săgeată maximă şi partea circulată a podului, digului sau barajului. Prin trecere în acest tabel se înţelege amplasarea LEA de-a lungul podurilor , digurilor sau barajelor, dar *numai cu acordul autorităţilor competente*

23) Distanţa pe verticală între conductorul LEA în orice poziţie şi orice parte a construcţiei

24) Distanţa reală între conductorul extrem al LEA în orice poziţie şi orice parte a construcţiei; când distanţa este sub valorile din tabel, se vor trata ca treceri

25) Distanţa dintre conductorul lea în orice poziţie şi orice parte a clădirii

26) Distanţa pe orizontală intre un stâlp al LEA şi orice parte a clădirii; liniile (fascicolele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe faţadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D , E) la distanţa minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat

27) Distanţa între conductorul extrem al LEA la deviaţie maximă şi cea mai apropiată parte clădiri, fără să constituie traversare

28) Distanţa pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile numai circulaţiei pedestre

29) Distanţa pe verticala, la sageata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile circulaţiei cu autovehicule, fără a fi drumuri publice

30) Distanţa pe verticală, la săgeata maximă aconductorului, până la peretele superior al jgheabului sau conductei supraterane fixe sau mobile

31) Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor şi maşinilor agricole, drumuri de utilitate privată

32) Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile numai circulaţiei pedestre

33) Zone neaccesibile circulaţiei pedestre (stânci abrupte, faleze)

34) Prin cazuri obligate în accepţia normei tehnice se înţeleg doar situaţiile în care se proiectează şi se execută o LEA care traversează un parcaj auto, nu şi acelea în care se doreşte a se instala un parcaj auto sub o LEA existentă.

- Tabelul 3 Distanţe de siguranţă dintre LEA şi obiective învecinate (anexa 4 din NORMA TEHNICĂ aprobată prin **Ordinul 4/2007** al ANRE, cu modificarile ulterioare)

Pentru linii electrice în **cablu** zona de protecţie şi zona de siguranţă sunt:

- Pentru cabluri montate aerian zona de protecţie şi zona de siguranţă coincid cu suprafaţa exterioară a cablului
- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ şi joasă tensiunezona de protecţie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranţă, este simetrică faţă de axul traseului şi are lăţimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecţie şi de siguranţă ale traseului de cabluri se delimitează prin distanţa (adâncimea) de pozare în valoare de cel puţin 0,8 m

Zone de protectie pentru obiectivele cu destinaţie specială

Zona de protectie a obiectivelor cu destinaţie specială se stabileşte conform avizelor obţinute de la MAI, SRI, MApN sau a altor instituţii competente, precum şi Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr.2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcţii cu caracter special.

Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinatatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. şi S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996[40]şi Ordinului nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 din 2018.[41]

Întocmit,
Urb. Georgiana Pîrvu



[40]Hotărârea Guvernului nr.62 din1996privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
[41]Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcţii cu caracter special