

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## faza PUZ

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURA PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE**

|                                                    |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>beneficiar</b>                                  | LIDL ROMÂNIA Societate în comandită                                                                               |
| <b>amplasament</b>                                 | județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71,<br>carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705 |
| <b>Proiectant general</b>                          | <b>INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.,</b><br>CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356                           |
| <b>Proiectant<br/>specialitate<br/>arhitectură</b> | <b>ARAM PLAN PROIECT S.R.L.,</b><br>CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018                              |
| <b>Nr. proiect</b>                                 | 29/2024                                                                                                           |

## DATE GENERALE

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>beneficiar</b>                          | <b>LIDL ROMÂNIA Societate în comandită</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>denumire lucrare</b>                    | <b>ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCAJE LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASARE STRUCTURA PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE</b> |
| <b>amplasament</b>                         | județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71,<br>carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Proiectant general</b>                  | <b>INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356</b><br>Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Str. Munteniei, Nr.28/A                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Proiectant specialitate arhitectură</b> | <b>ARAM PLAN PROIECT S.R.L., CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018</b><br>Jud. Arad, Mun. Arad, Str. APOLLO, Nr. 49                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>faza de proiectare</b>                  | <b>PUZ - AVIZARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **TITLUL 1. PRESCRIȚII GENERALE :**

### **I. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Prezentul regulament de urbanism aferent documentației de urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor proiectului de construire a imobilului cu funcțiunea de magazin retail, amplasat în Strada Nicolae Titulescu nr. 71, UAT Drăgănești-Olt, județul Olt, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism și cu reglementările urbanistice aferente PUG Drăgănești-Olt.

Documentația de urbanism propusă are rolul de a fundamenta condițiile de construire și de utilizare a terenului în corelare cu încadrarea funcțională propusă prin Planul Urbanistic General în curs de avizare, subzona IS5 - comerț și prestări servicii pentru populație.

Terenul reglementat are o suprafață totală de 6.360 mp, este identificat prin numărul cadastral 62705 și se află în intravilanul localității Drăgănești-Olt.

Regulamentul local de urbanism aferent investiției detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, la amplasarea, dimensionarea, echiparea edilitară și realizarea construcțiilor, respectând indicatorii urbanistici propuși pentru zona IS5 (POT max. 30%, CUT max. 0,90) și conformarea specifică reglementărilor locale.

### **II. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII**

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General al orașului Drăgănești-Olt, aprobat conform Legii nr. 350/2001 și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația este corelată cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Drăgănești-Olt aflat în curs de avizare/aprobare și respectă reglementările propuse pentru subzona funcțională IS5 – comerț și prestări servicii pentru populație.

### **III. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism aferent investiției este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- GM-010/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009, Codul Civil;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;

- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013, pentru aprobarea OUG nr. 164/2008 privind modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordin MT nr. 49/1998, Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin MLPAT nr. 176/N/2000, Reglementare tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ;
- Ordin MLPAT nr. 10/N/1993, Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun MAP și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001, pentru aprobarea regulamentului privind scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- OUG nr. 195/2002, privind circulația pe drumurile publice;
- OG nr. 60/1997, privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997, cu modificările ulterioare;
- Certificatul de urbanism nr. 29/11.08.2024, emis pentru realizarea investiției;

#### **IV. CONDIȚII DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism preia și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism. Prezentul regulament de urbanism are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor speciale și derogărilor. În aceste cazuri se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamente aferente unor

Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate și aprobate conform legii. În cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice.

#### **V. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, înălțime maximă admisă, regim de construire, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatori urbanistici : POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în următoarele situații:

- Obiective cu destinații semnificative
- Dimensiuni și forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului
- Condiții dificile de fundare
- Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- Modificare distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, înălțime maximă admisă, suprafețe în afara limitelor admise;
- parcelări fără crearea de drumuri, zone cu interdicție de construire până la întocmirea de planuri urbanistice de detaliu - pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

Modificări privind P.O.T., C.U.T., funcțiunile admise, regimul de construire, modificări de tramă stradală, alte operațiuni urbanistice complexe, până la întocmirea de planuri urbanistice de zonă, după caz.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale sau Planurile Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **II.2.1 Expunerea la riscuri tehnologice (Art. 11 din R.G.U.)**

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

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

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

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

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

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

### **II.2.3 Asigurarea echipării edilitare (Art. 13 din R.G.U.)**

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

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

### **II.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor (Art. 14 din R.G.U.)**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism,

sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

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

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

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

#### **II.2.5 Procentul de ocupare a terenului (Art. 15 din R.G.U.)**

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

#### **II.2.6 Lucrări de utilitate publică (Art. 16 din R.G.U.)**

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

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

### **CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale (Art. 17 din R.G.U.)**

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

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

##### **II.3.2 Amplasarea față de drumuri publice (Art. 18 din R.G.U.)**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **II.3.3 Amplasarea față de aliniament (Art. 23 din R.G.U.)**

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

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

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

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

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

### **II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei (Art. 24 din R.G.U.)**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **I.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 parcele, în vederea realizării de noi construcții. Realizarea parcelării și executarea construcțiilor (cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a

mediului) se face cu respectarea condițiilor impuse prin prezentul regulament sau printr-o nouă documentație de urbanism aprobată conform legii: plan urbanistic zonal.

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

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

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

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

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

Înălțimea construcțiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Împrejmuirile și anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate unitar cu construcțiile principale de pe parcelă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TITLUL III. PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI**

### **3.1 IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

#### **Subzone**

- **IS 5 – Subzonă comerț-servicii**

#### **Generalități**

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcțiunea IS se concentrează în zona centrală a orașului, care grupează principalele instituții de nivel orășenesc, fiind prezentă atât în zona centrală, cât și dispersat, în restul teritoriului intravilan.

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

Se vor amenaja și întreține spații plantate de aliniament.

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

Oprirea sau staționarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (carosabil sau pietonal), în zona centrală a orașului, pe traseul mijloacelor de transport în comun și pe cele cu trafic intens, se va face după un orar stabilit.

Infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulaturi etc.) se va introduce etapizat în subteran.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 – Utilizări premise**

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

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

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

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

#### **Art. 2 – Utilizări permise cu condiționări**

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

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

#### **Art. 3 – Utilizări interzise**

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei:

- a. activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic;
- b. anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.
- c. orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale

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

#### **Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor construibile**

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

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

- a. front la stradă de minimum 12 m. Pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15 m;
- b. suprafață minimă a parcelei de minimum 300 m<sup>2</sup>. Pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500 m<sup>2</sup>;
- c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafață sub 300 sau 500 m<sup>2</sup> (după caz), și care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

#### **Art. 5 – Amplasarea față de aliniament**

Se va respecta regimul de aliniere al construcțiilor și împrejurimilor conform profilurilor stradale stabilite în planșa Reglementări, cu o retragere minimă de 5,00 m față de aliniamentul existent (5,00 m fata de frontul stradal).

Nu se impune retragere minimă pentru construcțiile și instalațiile aferente echipării tehnice a obiectivului (posturi de transformare, contoare, spații de vizitare a brânșamentelor etc.), respectiv se poate amplasa totemul publicitar conform planșelor propuse, în afara perimetrului de constructibilitate, cu respectarea normelor tehnice în vigoare (Ordin MT nr. 49/1997 și reglementările aferente drumurilor publice). Se va asigura spațiul necesar pentru amenajarea acceselor auto și pietonale, precum și a platformelor de parcare la front.

#### **Art. 6 – Amplasarea față de limitele parcelei**

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă, cu **retrageri minime de 3,00 m față de limita laterala vestica și 5,00 m față de restul limitelor** în cazul existenței unui calcan vecin, alipirea este permisă cu acordul proprietarului.

#### **Art. 7 – Construcții pe aceeași parcelă**

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

#### **Art. 8 – Accese și circulații**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 9,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute prin una din proprietățile învecinate.

La proiectarea noilor construcții se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### **Art. 9 – Parcaje**

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

#### **Art. 10 – Înălțime maximă**

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

#### **Art. 11 – Aspect exterior**

Se va ține cont de caracterul general al zonei și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje). În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

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

Acoperișurile cu sarpantă vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

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

### **Art. 12 – Echipare edilitară**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții.

Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele, ca și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

### **Art. 13 – Spații verzi**

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice. Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>.

### **Art. 14 – Împrejmuiri**

Se va menține caracterul curent al împrejmuirilor.

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

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

## **OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**

### **Art. 15 – POT maxim**

Pentru subzonele funcționale IS 5:

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

### **Art. 16 – CUT maxim**

Pentru subzonele funcționale IS 5:

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

Întocmit,

Șef de proiect,  
arh. urb. Muntean Anda