

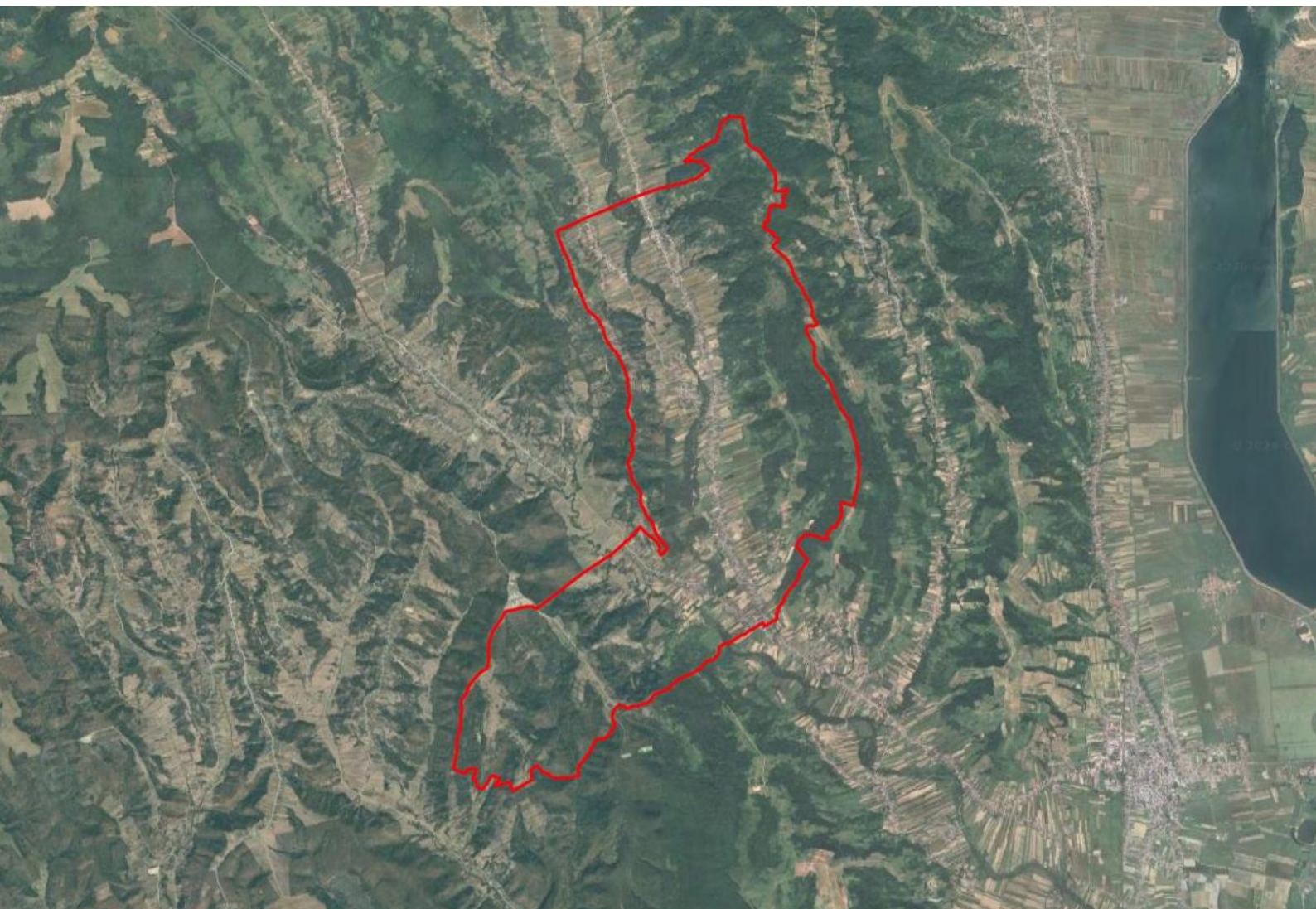
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic General

Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Beneficiar
Comuna Crețeni, Județul Vâlcea

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.

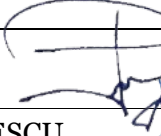
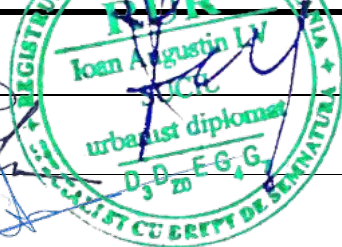
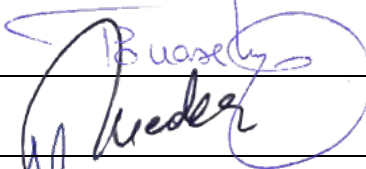
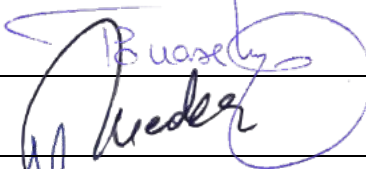
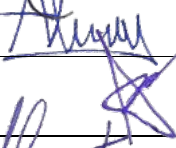
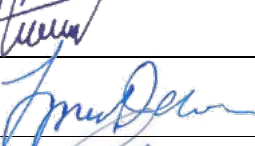



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Elaborare Plan Urbanistic General Comuna Crețeni
Beneficiar	Comuna Crețeni, Județul Vâlcea
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM
Data elaborării	APR 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU		
Project manager	Virgil PROFEANU		
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU		
	Arh. Luiza TĂNASE		
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA		
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ		
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU		
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN		
	Urb. Denisa SPIREA		
	Urb. Andreea Florentina CODREANU		
	Urb. Andrei Cristian ION		
	Urb. Ilona ALBULESCU		

CUPRINS

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL).....	7
VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (CORPUL PRINCIPAL DE REGLEMENTARE AL R.L.U.).....	8
VOLUMUL II – ANEXELE TEHNICE ȘI REGULAMENTELE TEMATICE (ANEXELE 1–12)	9
VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	10
CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.	11
1.1 Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior.....	12
1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural	13
1.3. Principiul Coordonării	14
1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare	15
1.5. Principiul Complementarității.....	16
1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării	16
1.7. Principiul Cooperării.....	17
1.8. Principiul Echității.....	18
1.9. Principiul Eficienței	19
1.10. Principiul Dezvoltării Durabile	20
1.11. Principiul Coerenței Mediului	21
1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului).....	22
1.13. Principiul „Poluatorul Plătește”	22
1.14. Principiul Integrării.....	23

1.15. Principiul Conectivității	24
1.16. Principiul Coerenței	25
1.17. Principiul Echilibrului	26
1.18. Principiul Inovării	26
1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale.....	27
1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren	28
CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	30
CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG	32
CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE	34
CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	36
CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	45
CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN ..	51
CAPITOL 12. – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	102
12.1. – Lista integrală a avizelor obținute.....	102
VOLUMUL II. – ANEXELE 1–12.....	103
INTRODUCERE – REGULI DE INTERPRETARE ȘI APLICARE (pentru Anexele nr. 1–12).	103
Anexe la Regulamentul Local de Urbanism (RLU) - Format Final.....	122
CAPITOLUL III. – SECHESTRARE CARBON ȘI UMBRIRE (ARBORI, NU DOAR GAZON) ...	144
CAPITOLUL IV. – PERMEABILITATE, INFILTRARE ȘI PREVENIREA BĂLTIRILOR / TORRENȚIALE.....	145

CAPITOLUL V. — SPAȚII VERZI PE TERASE / PESTE PLĂCI (SUBSTRAT, GROSIMI, ARBORI)	146
CAPITOLUL VI. — FAȚADE VERZI (OPȚIONAL).....	147
CAPITOLUL VII. — DNSH (Do No Significant Harm) ȘI ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE.....	148
CAPITOLUL VIII. — DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE).....	149

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL)

Pentru o utilizare facilă și o structurare logică a informației, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este împărțit în 2 volume, după cum urmează:

VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (CORPUL PRINCIPAL DE REGLEMENTARE AL R.L.U.)

Cuprinde corpusul principal de reglementare al Regulamentului Local de Urbanism și reprezintă nucleul normativ al documentației. Acest volum stabilește cadrul general de aplicare al RLU, prin definirea principiilor generale, a rolului și caracterului regulamentului, a bazei legale, a domeniului de aplicare și a regulilor generale privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor.

Volumul integrează, totodată, zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea și definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), precum și reglementările urbanistice specifice aplicabile acestora, structurate prin reguli privind utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, condițiile de amplasare și conformare, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, circulațiile și accesele, parcajele, spațiile verzi, împrejurimile și celelalte condiții particulare de construire.

În același timp, volumul include dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările și restricțiile rezultate din studiile de fundamentare și din avizele obținute, având astfel rolul de instrument normativ central, complet și operațional al RLU.

VOLUMUL II – ANEXELE TEHNICE ȘI REGULAMENTELE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet al Anexelor nr. 1–12, precedat de o secțiune introductivă privind regulile de interpretare și aplicare ale acestora, ierarhia normelor, domeniul de aplicabilitate și condițiile de actualizare, completare sau revizuire.

Anexele nr. 1–6 dezvoltă cadrul tehnico-urbanistic de bază, detaliind regulile privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, procentul de ocupare a terenului (POT), orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, accesele carosabile, necesarul minim de parcaje, precum și cerințele privind spațiile verzi, suprafețele plantate și suprafețele permeabile în incinte.

Anexele nr. 7–12 completează regulamentul prin reglementări tematice locale privind afișajul și mijloacele de publicitate, culorile, fațadele și materialele pentru zonele centrale, împrejmuirile și tratamentul frontului stradal, echipamentele și instalațiile vizibile pe fațade și acoperișuri, accesibilitatea și designul incluziv în spațiul public și la clădiri, precum și gospodărirea incintei, inclusiv gestionarea deșeurilor, colectarea selectivă, managementul apelor pluviale și organizarea suprafețelor permeabile.

Prin conținutul său, Volumul II asigură aplicarea coerentă, explicită și operațională a prevederilor RLU, prin reguli tehnice și tematice adaptate specificului local.

VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE



CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A P.U.G.

Art. 1. – Caracterul regulamentului

(1) Prezentul R.L.U. (Regulament local de urbanism) are caracter director și de reglementare. Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe: armonizarea cu documentațiile de urbanism de rang superior și cu legislația în vigoare; conservarea patrimoniului și protecția mediului; alocarea echilibrată a funcțiilor; dezvoltarea controlată a localității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

<<„Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață (...).”>>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Lege, 2001, art. 2 alin. (3)]

<<„Utilizarea rațională a terenurilor se realizează prin reglementarea tipurilor de activități și a tipurilor de construcții care se pot realiza pe acestea, precum și prin dimensionarea judicioasă a suprafețelor ocupate de construcții, în raport cu funcțiunile acestora și cu suprafața parcelelor.”>>

[paraphrase: Guvernul României, „H.G. nr. 525/1996”, Hotărâre de Guvern, 1996, art. 12 alin. (1)]

<<„Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora (...).”>>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Lege, 2001, art. 12]

(2) Aplicabilitate și interpretare

Specialiștii și experții implicați în realizarea documentațiilor de tip PUZ și PUD, precum și arhitecții și inginerii implicați în documentațiile tehnice ulterioare, vor utiliza aceste principii pentru a înțelege și aplica spiritul documentației Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel coerența și continuitatea în planificarea și dezvoltarea localității. Interpretarea și aplicarea

regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior, precum și cu legislația națională și normele metodologice relevante.

a) În elaborarea documentațiilor de urbanism se vor respecta normele metodologice și reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranța și reziliența comunităților în fața acestor fenomene.

b) Documentațiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile și cerințele stabilite în documentațiile de urbanism, asigurând alinierea proiectelor de construcție și dezvoltare la strategiile și obiectivele de dezvoltare durabilă.

c) Arhitecții și inginerii vor contribui la dezvoltarea localității prin proiecte care promovează inovația, sustenabilitatea și integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism și cu viziunea strategică a documentației PUG.

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esența reglementărilor și în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:

1.1 Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior

ID	PRINCIPIU_01_SUPRAORDONARE
Denumire	Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior
Regim de aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametrii cheie	Documentații de referință: Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)

	Legislația națională în vigoare
Criterii de verificare / Indicatori	<p>Indicator de conformitate: Procent de aliniere a prevederilor PUG la PATJ/PATN > 95%</p> <p>Decizie necesară: DA</p> <p>Verificare la avizare: DA</p>
Excepții / Derogări posibile	Derogări permise doar prin actualizarea documentației de rang superior.

1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_02_PATRIMONIU
Denumire	Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Obiective de patrimoniu local:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (VL-II-m-B-09736) • Monumentul Eroilor (1916 - 1919) (VL-III-m-B-09995) <p>Elemente de mediu protejate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Culoarele verzi de-a lungul Pârâului Pesceana • Vegetația forestieră de tip silvostepă

	<p>Regim zone protecție:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaliere regim conform avizelor de la Ministerul Culturii, Ministerul Mediului și Apele Române.
Criterii de verificare / Indicatori	<p>Indicator de impact: Impact zero asupra elementelor de patrimoniu clasate.</p> <p>Decizie necesară: DA</p>
Excepții / Derogări posibile	Intervenții de conservare/restaurare avizate conform legii.

1.3. Principiul Coordonării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_03_COORDONARE
Denumire	Principiul Coordonării
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Factori de context existenți:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rețeaua de drumuri publice (DN 67 B, DJ 677 A) • Dotări publice existente (școală, grădiniță, dispensar) • Rețelele edilitare parțial existente • Cadrul natural și peisagistic



Criterii de verificare / Indicatori	Indicator de corelare: Gradul de corelare a noilor propuneri cu infrastructura și dotările existente > 80% Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	Proiecte de restructurare urbană majoră aprobate prin PUZ.

1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_04_ECHIPARE_EDILITARA
Denumire	Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare
Regim aplicare	condiționat
Condiții dacă e condiționat	Aplicabil în zone cu infrastructură tehnico-edilitară insuficientă sau inexistentă.
Parametri cheie	Indicator limitat: Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)Valoare limitare: 75% din valoarea maximă admisă Condiție de ridicare a limitării: Recepția lucrărilor de infrastructură la profilul și dimensiunea stabilite în PUG.
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator stare infrastructură: Gradul de acoperire cu rețele edilitare (apă, canal, electricitate)Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	Autorizarea pe C.U.T. maximal cu condiția recepționării infrastructurii înainte de recepția finală a clădirii.

1.5. Principiul Complementarității

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_05_COMPLEMENTARITATE
Denumire	Principiul Complementarității
Regim aplicare	condiționat
Condiții dacă e condiționat	Aplicabil la propunerea unei funcțiuni dominante noi. Aplicabil în zone cu deficit de echipamente publice.
Parametri cheie	Funcțiuni complementare minime: <ul style="list-style-type: none"> • Se va stabili per funcțiune o suprafață desfășurată minimă. Indicator limitat (în caz de deficit): • Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) • Valoare limitare: 50% din valoarea maximă admisă • Condiție de ridicare a limitării: Realizarea dotărilor de utilitate publică necesare (școală, grădiniță etc.).
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator deficit dotări: Calculat prin ALOCARE STATICĂ sau DINAMICĂ conform bazei de date rurale. Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării

Câmp

Conținut



ID	PRINCIPIU_o6_COPARTICIPARE
Denumire	Principiul Coparticipării și Cofinanțării
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Actori implicați:</p> <p>Cetățeni</p> <p>Mediul privat</p> <p>Investitori locali</p> <p>Obiectul cofinanțării:</p> <p>Infrastructură (străzi, canalizare)</p> <p>Spații verzi (parcuri, locuri de joacă)</p> <p>Mecanism de inițiere:</p> <p>Solicitarea unui Certificat de Urbanism pentru Studiu de Fezabilitate pentru infrastructură și lotizare.</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator participare: Numărul de proiecte realizate în parteneriat public-privat.
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.7. Principiul Cooperării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_o7_COOPERARE

Denumire	Principiul Cooperării
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipuri de cooperare: <ul style="list-style-type: none"> • Cooperare verticală (cu autorități superioare - Consiliul Județean, Ministere) • Cooperare orizontală (cu Municipiul Drăgășani și comunele adiacente) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Obiective: <ul style="list-style-type: none"> • Dezvoltare infrastructură comună (transport, utilități) • Protecția mediului (gestionare cursuri de apă, coridoare ecologice) • Creștere economică regională (turism, agricultură)
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator cooperare: Numărul de proiecte comune inter-comunale sau regionale.
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.8. Principiul Echității

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_o8_ECHITATE
Denumire	Principiul Echității

Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drepturi individuale: Drept de proprietate Drept de a construi Drept la un mediu sănătos ▪ Interese colective: Acces la infrastructură Acces la utilități Spații verzi publice Protecția peisajului ▪ Mecanisme alternative expropriere: Se vor detalia în funcție de legislația aplicabilă.
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator accesibilitate: Gradul de acoperire a teritoriului cu servicii și resurse publice
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.9. Principiul Eficienței

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_09_EFICIENTA
Denumire	Principiul Eficienței



Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Resurse vizate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiale • Energie • Apă <p>Tehnologii promovate: Tehnologii care reduc risipa și favorizează conservarea resurselor</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator eficiență: Scăderea consumului mediu de resurse per locuitor/proiect
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.10. Principiul Dezvoltării Durabile

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_10_DEZVOLTARE_DURABILA
Denumire	Principiul Dezvoltării Durabile
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Piloni:• Mediu• Social• Economic



	Obiectiv: Asigurarea bunăstării comunităților actuale fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator durabilitate: Set de indicatori compoziți care măsoară progresul pe cei trei piloni
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.11. Principiul Coerenței Mediului

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_11_COERENTA_MEDIU
Denumire	Principiul Coerenței Mediului
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Element cheie: Spațiile verzi Abordare: Integrarea spațiilor verzi în dezvoltarea urbană în mod coerent cu proiectele de investiții
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator coerență: Procentul de proiecte de dezvoltare care integrează o componentă de spațiu verde planificat
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_12_MEDIU_SANATOS
Denumire	Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Obligație compensare: Orice nouă dezvoltare cu impact negativ asupra calității aerului trebuie compensată prin plantare de arbori</p> <p>Instrument: Plan obligatoriu de plantare și întreținere a arborilor pentru fiecare proiect de construcție</p> <p>Reglementare locală: HCL pentru aprobarea regulamentului de recepție și monitorizare a spațiilor verzi</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator compensare: Bilanțul de oxigen per proiect / zonă
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.13. Principiul „Poluatorul Plătește”

Câmp

Conținut



ID	PRINCIPIU_13_POLUATORUL_PLATESTE
Denumire	Principiul „Poluatorul Plătește” și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Responsabilitate: Investitorul care cauzează daune mediului este responsabil pentru repararea sau prevenirea lor Costuri: Investitorul suportă costurile necesare pentru ameliorarea efectelor negative
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator responsabilitate: Numărul de cazuri în care costurile de mediu sunt internalizate de dezvoltator
Excepții / Derogații posibile	NU ESTE CAZUL

1.14. Principiul Integrării

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_14_INTEGRARE
Denumire	Principiul Integrării
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL



Parametri cheie	Abordare: Planificare urbană holistică și inclusivă Funcțiuni integrate: <ul style="list-style-type: none"> • Infrastructură esențială • Spații verzi • Servicii și facilități
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator integrare: Gradul de mixitate funcțională și accesibilitatea la servicii în noile dezvoltări
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.15. Principiul Conectivității

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_15_CONECTIVITATE
Denumire	Principiul Conectivității
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Tipuri rețele: Rețele de infrastructură (transport, edilitară) Scara conectivității: Intra-localitate / inter-localități (regional) Obiective conectivitate: <ul style="list-style-type: none"> • Stimularea dezvoltării economice • Îmbunătățirea coeziunii sociale și culturale

	• Asigurarea egalității de oportunități
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator conectivitate: Gradul de acoperire și interconectare a rețelelor de transport și comunicații Decizie necesară: DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.16. Principiul Coerenței

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_16_COERENTA
Denumire	Principiul Coerenței
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Domenii coerență: <ul style="list-style-type: none"> • Coerență vizuală și structurală în arhitectură • Coerență în soluțiile tehnice adoptate • Coerență în planificarea funcțiunilor și infrastructurii <p>Obiectiv: Crearea unui peisaj rural unitar și a unei identități vizuale coezive</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator coerență: Gradul de conformitate a noilor construcții cu ghidurile locale de proiectare
Decizie necesară	DA

Excepții / Derogări posibile

NU ESTE CAZUL

1.17. Principiul Echilibrului

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_17_ECHILIBRU
Denumire	Principiul Echilibrului
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	Aspecte echilibrate: <ul style="list-style-type: none"> • Interese individuale vs interese colective • Dezvoltare vs conservare • Amenajarea spațiului vs distribuirea resurselor <p>Obiectiv: Crearea unui mediu rural echitabil și sustenabil</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator echilibru: Analiza distribuției dotărilor publice pe teritoriul administrativ
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.18. Principiul Inovării

Câmp

Conținut



ID	PRINCIPIU_18_INOVARE
Denumire	Principiul Inovării
Regim aplicare	recomandat
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Domenii inovare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Infrastructură și utilități • Transport și mobilitate <p>• Dotări publice și servicii</p> <p>Tipuri soluții încurajate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soluții ecologice și eficiente energetic • Soluții sustenabile și cu impact redus asupra mediului
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator inovare: Procentul de proiecte publice care utilizează tehnologii noi sau soluții inovatoare
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_19_PROXIMITATE_RURALA
Denumire	Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității Rurale

Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Unitate de planificare: Unitate funcțională locală (ex: vatra satului)</p> <p>Criterii delimitare: Artere de circulație / reperi naturale</p> <p>Funcțiuni esențiale de proximitate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Primărie • Școală / grădiniță • Dispensar • Comerț de bază • Spații de socializare (cămin cultural, parc) <p>Interval accesibilitate: Timp redus, pietonal sau velo</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator proximitate: Procentul locuințelor aflate la max. 15 minute de mers pe jos față de funcțiunile esențiale
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	NU ESTE CAZUL

1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren

Câmp	Conținut
ID	PRINCIPIU_20_REZERVE_TEREN

Denumire	Principiul Prezervării Rezervelor de Teren
Regim aplicare	obligatoriu
Condiții dacă e condiționat	NU ESTE CAZUL
Parametri cheie	<p>Tipuri rezerve teren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terenuri agricole • Terenuri pentru dezvoltări viitoare (dotări, infrastructură) • Terenuri pentru recreere și conservarea biodiversității <p>Obiectiv: Asigurarea resurselor de teren pentru nevoile generațiilor viitoare</p>
Criterii de verificare / Indicatori	Indicator prezervare: Suprafața (ha) de terenuri strategice menținută în rezervă
Decizie necesară	DA
Excepții / Derogări posibile	Utilizarea rezervelor de teren doar prin actualizarea PUG pe baza studiilor de fundamentare

CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări

Conformitatea cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și Planul Urbanistic General (PUG) este esențială pentru orice lucrări de construcție în COMUNA Crețeni. Toate lucrările trebuie să respecte integral prevederile actuale ale RLU și PUG, așa cum sunt detaliate în planșa de reglementări și în documentația RLU. În situația în care prevederile PUG nu pot fi respectate, este necesară elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD), pentru a asigura conformitatea cu reglementările urbanistice.

(1) Spațiile verzi sunt protejate prin reglementări care interzic reducerea procentului minim de spațiu verde printr-o documentație ulterioară, cu excepția cazurilor în care se elaborează și se aprobă un nou PUG. Aceasta asigură menținerea calității mediului urban și a zonelor de recreere pentru locuitori.

(2) Retragerile minime de la limitele de proprietate sunt stabilite pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și echilibrată a spațiului urban. Acestea pot fi modificate prin documentații de palier PUD, cu condiția respectării limitelor minime stabilite de jumătate din înălțimea clădirii la cornișă sau atic, și nu mai puțin de 3,00 m pentru limitele laterale și 5,00 m pentru limita posterioară, asigurând astfel spațiu suficient pentru iluminat natural, ventilație și acces de urgență.

Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al Comunei Crețeni este un document esențial care stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea urbană armonioasă și sustenabilă a localității. Acesta detaliază regulile și standardele pentru regimul de construire, asigurând că toate proiectele de dezvoltare sunt în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare urbană ale Comunei.

(1) Funcțiunea zonei este definită clar pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), permițând o planificare eficientă și o utilizare optimă a spațiului urban.

(2) Înălțimea maximă admisă pentru construcții este stabilită în funcție de caracteristicile fiecărei zone, echilibrând nevoile de dezvoltare cu conservarea peisajului urban și a calității vieții locuitorilor.

(3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT) sunt indicatori cheie care reglementează densitatea construcțiilor și asigură o distribuție proporțională a spațiilor construite și neconstruite.

(4) Retragerile față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt specificate pentru a menține un aspect unitar al străzilor și pentru a asigura intimitatea și confortul locuitorilor.

(5) Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, inclusiv materialele admise, sunt selectate pentru a îmbunătăți calitatea estetică a Comunei Crețeni și pentru a reflecta identitatea culturală a comunității.

(6) Asigurarea spațiilor verzi și a parcajelor este o prioritate, contribuind la crearea unui mediu urban sănătos și la îmbunătățirea calității aerului.

(7) Realizarea împrejmuirilor și echiparea tehnico-edilitară sunt reglementate pentru a asigura siguranța, securitatea și funcționalitatea adecvată a spațiilor rurale.

(8) Prin aceste prevederi, Regulamentul local de urbanism al Comunei Crețeni se angajează să ghideze dezvoltarea urbană într-un mod care respectă atât nevoile actuale, cât și pe cele viitoare ale locuitorilor săi, promovând o creștere urbană echilibrată și responsabilă.

CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG

Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații

Corelarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Crețeni cu alte documentații a fost efectuată prin analiza detaliată a nevoilor și direcțiilor de dezvoltare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT). Această analiză a inclus studii de fundamentare cu caracter analitic, prospectiv și consultativ, care au avut ca scop alinierea la standardele naționale.

Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație și servituții de construire a fost elaborată pentru a reflecta aceste direcții și pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată a localității.

(1) Documentația PUG a fost concepută pentru a se integra armonios cu documentațiile de rang superior, cum ar fi Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Vâlcea și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), precum și cu reglementările și politicile europene relevante pentru dezvoltarea urbană și amenajarea teritoriului.

(2) Alinierea la standardele europene implică adoptarea unor practici de planificare urbană care promovează utilizarea eficientă a resurselor, protecția patrimoniului cultural și natural, îmbunătățirea calității vieții rurale și asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

(3) PUG al Comunei Crețeni servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale, stabilind direcții clare pentru viitoarele intervenții urbanistice și pentru gestionarea schimbărilor teritoriale în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare pe termen lung.

Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) este realizat în baza reglementărilor, legislației și normelor de ordin superior, enumerate în ANEXA IV -- LEGISLAȚIE, având ca bază de reglementare Planul Urbanistic General al Comunei Crețeni aprobat anterior (PUG anterior aprobat prin HCL nr. 46 din 29.09.2022) și legislația națională în vigoare la data elaborării, incluzând, dar fără a se limita la: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE

Art. 6. - Aplicabilitatea generală

Prezentul regulament local de urbanism (RLU) se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, pe teritoriul administrativ al Comunei Crețeni.

Art. 7. - Excepții

Se exceptează de la prevederile Art. 6 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)

Împărțirea teritoriului administrativ al Comunei Crețeni, JUDEȚUL Vâlcea în unități teritoriale de referință (UTR) și structurarea acestuia în zone funcționale este esențială pentru o planificare și dezvoltare urbană coerentă. Această structurare este vizualizată și detaliată în Planșa de reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, Interdicții de construire, care este parte integrantă a documentației de urbanism „PUG COMUNA Crețeni, JUDEȚUL Vâlcea”.

Scara planșei permite o reprezentare clară și precisă a zonării funcționale și a rețelei de infrastructură, oferind o bază solidă pentru deciziile de urbanism și pentru orientarea dezvoltării viitoare a Comunei.

(1) UTR-urile sunt delimitate în funcție de caracteristicile existente și de direcțiile strategice de dezvoltare, având ca scop crearea unui mediu urban echilibrat și sustenabil.

(2) Zonele funcționale sunt concepute pentru a facilita accesul la servicii și dotări publice, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor și eficientizând utilizarea resurselor rurale.

(3) Planșa de reglementări urbanistice este un instrument vital pentru administrația locală, dezvoltatori și cetățeni, asigurând transparența și coerența intervențiilor în teritoriu.

(4) Prin această organizare funcțională a teritoriului se urmărește optimizarea funcțiunilor rurale, gestionarea eficientă a spațiilor și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul urban existent.

Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe

Planșa de reglementări cuprinde și relaționarea cu terenuri limitrofe teritoriului administrativ al Comunei Crețeni, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea integrată cu Municipiul Drăgășani și comunele învecinate: Sutești, Gusoeni, Amărăști. Este necesar ca aceste recomandări să fie luate în considerare și confirmate prin Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și prin Planurile urbanistice generale în curs de actualizare.

CAPITOLUL V: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cadrul normativ de referință: Orice intervenție asupra cadrului construit sau natural se va realiza cu respectarea strictă a legislației în vigoare, incluzând:

- Protejarea monumentelor istorice: Legea nr. 422/2001
- Protejarea zonelor cu patrimoniu arheologic: Ordonanța nr. 43/2000
- Protejarea ariilor naturale protejate: OUG nr. 57/2007
- Protejarea coridoarelor ecologice: legislația de mediu și planurile de management specifice

(3) Proceduri obligatorii:

- Obținerea tuturor avizelor și acordurilor specifice, conform prevederilor legale.
- Propunerile de includere a unor noi obiective în Lista Monumentelor Istorice (LMI) sau de instituire a unor noi zone protejate vor urma procedurile legale specifice.

(4) **Condiții de intervenție:** Orice intervenție asupra elementelor protejate se va realiza doar cu avizul conform al autorităților competente.

- **Opțiuni autorități competente:** Direcția Județeană pentru Cultură și Agenția pentru Protecția Mediului.

Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Obiectul reglementării: Se vor respecta și institui, acolo unde este cazul, zonele de siguranță și de protecție aferente următoarelor categorii:

Infrastructuri tehnico-edilitare:

- rețele electrice (aeriene/subterane)
- rețele de gaze naturale (conducte de transport/distribuție)
- rețele de alimentare cu apă
- rețele de telecomunicații
- rețele de canalizare
- și zone de protecție sanitară pentru surse de apă și stație de epurare

Căi de comunicație:

- drumuri naționale (DN 67B)
- drumuri județene (DJ 677A)
- drumuri comunale (DC 88)

Cursuri de apă: Pârâul Pesceana și afluenții săi (Cirisoaia Mare, Cirisoaia Mică, Valea Năgrăpița)

Riscuri naturale sau antropice: zone inundabile, zone cu alunecări de teren, zone de protecție sanitară.

(3) **Parametri tehnici:** Delimitarea și regimul tehnic al acestor zone se vor stabili în conformitate cu:

Regulamentul General de Urbanism (RGU), aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Normele tehnice specifice fiecărui domeniu.

Avizele organismelor competente (ex: Apele Române, operatori de rețele).

(4) **Regim de construire:** În interiorul acestor zone, dreptul de a construi este condiționat, conform legislației sectoriale.

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe fundamentale de calitate: Toate construcțiile și amenajările vor fi proiectate și executate astfel încât să respecte cerințele fundamentale de calitate în construcții, conform Legii nr. 10/1995. Acestea includ:

- rezistență mecanică și stabilitate
- securitate la incendiu
- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
- siguranță și accesibilitate în exploatare
- protecție la zgomot
- economie de energie și izolare termică
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale

(3) Condiții de proiectare: Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați.

(4) Interdicție specifică: Se interzice autorizarea executării altor construcții pe terenurile rezervate prin documentații de urbanism aprobate pentru lucrări de utilitate publică.

Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Condiții cumulative pentru construibilitate:

- **Formă și dimensiuni minime:** Respectarea frontului la stradă și a suprafeței minime, conform prevederilor specifice fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).
- **Acces la drum public:** Asigurarea accesului la un drum public.

(3) **Condiții de autorizare (utilități):** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de asigurare a utilităților necesare prin:

- **Opțiuni de bransare:** bransare la rețelele publice (apă, canalizare, energie electrică) sau sisteme individuale autorizate.

Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Condiție de aplicare: Orice operațiune de parcelare (dezmembrare) în vederea construirii, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

(3) Procedură obligatorie: Se poate realiza doar în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), aprobată conform legii.

(4) Excepții: Prin excepție de la prevederile alin. (3), nu este necesară elaborarea unui PUZ pentru operațiunile de ieșire din indiviziune, pentru comasări de parcele, pentru lucrări de utilitate publică sau pentru operațiuni de reparcelare conform legii.

(5) Criterii pentru noile parcele:

- **Construibilitate:** Respectarea condițiilor de suprafață și front minim stabilite pentru UTR-ul respectiv.
- **Accese:** Asigurarea de accese corespunzătoare.
- **Funcționalitate:** Fără a genera disfuncționalități în țesutul urban sau a lăsa loturi reziduale neconstruibile.

Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Indicatori reglementați:

- Procent de Ocupare a Terenului - POT
- Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT
- Regim de Înălțime

(3) Valori: Sunt stabiliți pentru fiecare UTR și subzonă funcțională în parte, în capitolele subsecvente.

(4) Caracter: Reprezintă valori maxime care nu pot fi depășite prin documentații de rang inferior (PUZ, PUD) sau prin autorizație de construire.

Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe pentru accese carosabile:

- Toate parcelele construibile trebuie să aibă asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau un drum de servitute legal constituit.
- Dimensionarea trebuie să fie conformă normelor în vigoare pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de urgență.

(3) **Cerințe pentru rețeaua stradală:**

- Asigurarea continuității și coerenței rețelei stradale.

(4) **Cerințe pentru accese pietonale:**

- Amenajarea de trotuare și accese pietonale sigure și accesibilizate pentru persoanele cu handicap, conform Regulamentului General de Urbanism (RGU) și normativelor specifice.

Art. 17. - Staționarea autovehiculelor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe generale: Pentru orice construcție nouă, amenajare nouă, extindere sau schimbare de funcțiune, se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare.

(3) Localizare parcaje: În interiorul parcelei, în afara domeniului public.

(4) Dimensionare: Conform normelor stabilite în anexele prezentului regulament pentru fiecare funcțiune.

(5) Interdicție: Amenajarea de parcaje pe carosabilul sau trotuarele drumurilor publice este interzisă, de regulă.

- **Excepții:** cazuri special reglementate prin PUZ-uri aprobate și marcate corespunzător de administratorul drumului.

Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor

(1) Regim aplicare: condiționat

(2) Condiția de autorizare: Autorizarea construcțiilor este condiționată de posibilitatea de echipare edilitară.

(3) Opțiuni de echipare:

- **Sistem public:** Racordare la rețelele tehnico-edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).
- **Sistem individual/colectiv:** Realizarea de sisteme (ex: stații de epurare, puțuri forate, fose septice) avizate de autoritățile competente.

(4) Obligație ulterioară: Racordarea la sistemul public odată ce acesta devine disponibil.

(5) Gestionarea deșeurilor: Se vor asigura spații special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care să fie dimensionate corespunzător, igienice și integrate estetic.

Art. 19. - Spații libere și spații plantate

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerință: Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spații verzi, calculat din suprafața totală a parcelei, conform reglementărilor fiecărui UTR.

(3) Amenajare: Spațiile vor fi amenajate peisagistic, plantate cu vegetație și întreținute.

(4) Interdicție: Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi, conform Legii nr. 24/2007.

Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Cerințe de conformare:

- **Volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, culori:** Se vor înscrie în caracterul general al zonei, definit la nivel de UTR, și vor fi de înaltă calitate.
- **Integrare:** Se va urmări o integrare armonioasă în contextul existent, evitând disonanțele.

(3) **Regim special:** În zonele protejate sau în proximitatea monumentelor istorice, se vor respecta cu strictețe prevederile specifice din avizele emise de autoritățile competente.

Art. 21. - Împrejmuiri

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Împrejmuiri către domeniul public (la aliniament):

- **Tip:** de regulă, transparente, decorative sau gard viu.
- **Parametri:** Înălțime și design stabilite la nivel de UTR pentru coerența imaginii stradale.

(3) Împrejmuiri pe limite laterale și posterioare: Pot fi opace.

(4) Materiale: Se vor utiliza materiale de calitate, în armonie cu arhitectura clădirii principale și cu specificul zonei.

Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Elemente de protejat și valorificat în Comuna Crețeni:

- perspectivele panoramice către elemente naturale sau construite valoroase
- aliniamentele de arbori de pe principalele căi de comunicație
- malurile cursurilor de apă și vegetația de pe acestea
- elementele de relief semnificative (dealuri, versanți)
- compoziții peisagistice de interes local
- coamele dealurilor și punctele de belvedere, unde se interzic construcțiile noi

(3) Condiții de intervenție: Orice intervenție care poate afecta negativ aceste valori (ex: prin blocarea perspectivelor, alterarea reliefului, despăduriri) se va realiza doar în baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților competente.

(3) **Condiții de intervenție:** Orice intervenție care poate afecta negativ aceste valori (ex: prin blocarea perspectivelor, alterarea reliefului) se va realiza doar în baza unor studii de specialitate și cu avizul autorităților competente.

Art. 23. - Interdicții temporare de construire

(1) Cazul 1: Zone cu PUZ în elaborare: Se instituie interdicție temporară de construire în zonele pentru care, prin prezentul PUG, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), până la aprobarea acestuia.

(2) Cazul 2: Documentații anterioare: Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate începând cu data aprobării prezentului PUG își încetează valabilitatea la 2 ani de la aprobarea prezentului PUG. Aceasta constituie o interdicție temporară de autorizare în baza lor după acest termen, până la actualizarea lor în concordanță cu noul PUG.

Art. 24. - Interdicții definitive de construire

(1) Regim: Se instituie interdicție definitivă de construire (non aedificandi).

(2) Zone afectate:

- Terenuri cu risc natural ridicat (inundabilitate la Q1%, alunecări de teren active).
- Perimetre de protecție integrală a monumentelor istorice sau a surselor de apă.
- Terenuri afectate de servituți de utilitate publică.

(3) Excepții: Lucrări strict necesare diminuării riscurilor sau cele de utilitate publică.

(4) Abrogare: Planurile Urbanistice Zonale (P.U.Z.) și Planurile Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) aprobate anterior datei de aprobării prezentului PUG sunt abrogate, instituind o interdicție definitivă de construire în baza acestora.

Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor

(1) Regim aplicare: recomandat

(2) Clădiri vizate: Clădiri de locuit și cele cu funcțiuni sensibile (învățământ, sănătate).

(3) Recomandare: O orientare a spațiilor principale (camere de zi, dormitoare, săli de clasă, saloane) care să asigure un nivel optim de însorire, în conformitate cu normele de igienă și sănătate publică în vigoare (ex: Ordinul MS nr. 119/2014).

Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate

(1) Față de drumuri publice: Amplasarea se va face respectând aliniamentul și retragerile obligatorii stabilite la nivel de UTR.

(2) Față de căi ferate:

- **Regulă:** Se vor respecta distanțele și zonele de protecție stabilite de legislația specifică (ex: O.G. nr. 43/1997).
- **Aviz obligatoriu:** Avizul administratorului infrastructurii feroviare.

CAPITOLUL VI: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 27. - Zone de Reglementare Suplimentară

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
ZRS10	Zonă de protecție aferentă zonelor aflate permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea apelor nr. 107/1996 – Anexa 2
ZRS12	Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare	ZRS12.1	Zonă de protecție aferentă rețelei de gaz	Legea energiei electrice 123/2012, ORDIN ANRE 239/2019 Ordin ANRE NR. 89/2018 actualizat
ZRS13	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere	ZRS13.1, ZRS13.2 ZRS13.3 ZRS13.4	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum județean; Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum comunal Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum național	OG 43/1997

			Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere autostradă	
ZRS16	Zonă de protecție sanitară	ZRS16.1	Zona de protecție a cimitirelor	Legea nr. 102/2014
ZRS07	Zonă de centrală	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul

(1) Regim aplicare: obligatoriu

(2) Reglementare zone de protecție monumente: În cadrul PUG pentru Comuna Crețeni, zonele de protecție aferente monumentelor istorice (Biserica de lemn "Sf. Voievozi" (VL-II-m-B-09736) | Monumentul Eroilor (VL-III-m-B-09995)) sunt reglementate prin Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) și fișe specifice detaliate în prezentul regulament.

(3) Regim ZCP-uri distincte: Nu se delimitează la nivelul întregii comune alte Zone Construite Protejate distincte.

(4) ZRS 10 - Zonă de protecție aferentă zonelor aflate permanent sub ape : Zona de protecție se instituie pe o distanță de **15 m măsurată de la limita zonelor aflate permanent sub ape** (malul cursurilor de apă, lacuri sau acumulări), în conformitate cu prevederile **Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2**. Aceasta se aplică pentru protejarea resurselor de apă, a ecosistemelor acvatice și pentru asigurarea accesului la lucrări de exploatare și întreținere; În interiorul zonei de protecție se interzice amplasarea de construcții definitive sau temporare, depozitări de materiale, realizarea de împrejmuiri permanente sau alte lucrări care ar putea afecta regimul apelor. Sunt permise exclusiv lucrări pentru **întreținerea cursurilor de apă, amenajări hidrotehnice, lucrări de protecție a malurilor, lucrări de gospodărire a apelor sau infrastructură tehnico-edilitară**, cu avizul autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor.

(5) ZRS 12 - Zonă de protecție construcții și rețele tehnico-edilitare –

(6.1) ZRS 13.1 - Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere drum județean : Zona de protecție a drumurilor județene se stabilește la **20 m măsurată de la marginea**

exterioară a zonei drumului, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În zona de protecție a drumurilor județene: amplasarea construcțiilor, panourilor publicitare, rețelelor edilitare sau altor lucrări se poate realiza **numai cu avizul administratorului drumului**; se interzic lucrările care afectează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau vizibilitatea în intersecții. Sunt permise lucrări de infrastructură tehnico-edilitară, accese la proprietăți, amenajări peisagere și utilități, cu respectarea legislației și a avizelor necesare.

(6.2) ZRS13.2 - Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere – drum comunal (18 m) : Zona de protecție pentru drumurile comunale se stabilește la **18 m de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În interiorul zonei de protecție: realizarea construcțiilor, împrejmuirilor sau amplasarea de instalații se poate face **doar cu avizul administratorului drumului**; se interzic lucrări care pot afecta siguranța circulației sau stabilitatea drumului. Se permit amenajări de acces, spații verzi, rețele edilitare și lucrări compatibile cu funcțiunea drumului, în condițiile legislației în vigoare.

(6.3) ZRS13.3 – Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere – drum național (22 m): Zona de protecție pentru drumurile naționale se stabilește la **22 m de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În interiorul zonei de protecție: realizarea construcțiilor, împrejmuirilor sau amplasarea de instalații se poate face doar cu avizul administratorului drumului; se interzic lucrări care pot afecta siguranța circulației sau stabilitatea drumului. Se permit amenajări de acces, spații verzi, rețele edilitare și lucrări compatibile cu funcțiunea drumului, în condițiile legislației în vigoare.

(6.4) ZRS13.4 – Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații rutiere – autostradă (50 m): Zona de protecție pentru autostrăzi se stabilește la **50 m de la marginea exterioară a zonei drumului**, conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. În interiorul zonei de protecție: realizarea construcțiilor, împrejmuirilor sau amplasarea de instalații se poate face doar cu avizul administratorului drumului (CNAIR); se interzic lucrări care pot afecta siguranța circulației, vizibilitatea sau stabilitatea infrastructurii rutiere. Se permit amenajări de acces tehnologic, spații verzi, rețele edilitare și lucrări compatibile cu funcțiunea drumului, în condițiile legislației în vigoare.

(7) ZRS16 1 - Zonă de protecție a cimitirelor – 100 m : Zona de protecție sanitară pentru cimitire se stabilește pe o rază de **100 m de la limitele acestora**, conform prevederilor **Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare**, coroborată cu

reglementările sanitare aplicabile. În interiorul zonei de protecție se restricționează amplasarea de locuințe, unități de alimentație publică, instituții de învățământ sau alte funcțiuni sensibile din punct de vedere sanitar. Sunt permise spații verzi, circulații, parcaje, activități compatibile cu funcțiunea cimitirului sau lucrări de infrastructură edilitară, cu respectarea avizelor sanitare.

(8) ZRS16.2 – Zonă protecție pentru amplasarile zootenice

(9) ZRS16.3 – Zonă protecție față de arealele cu activități industriale poluante și nepoluante. Zona de protecție se stabilește la 20 m de la limita parcelei.

(10) ZRS16.4 – Zonă de protecție a stațiilor de depozitare/management deșeuri, conform HG. 349/2005 legea privind depozitarea deșeurilor zona de protecție este de minim 1000 m față de zonele de locuit.

Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)

(1) Inventarul ZF/SZF: Împărțirea teritoriului administrativ se face pe Unități Teritoriale de Referință (UTR), care la rândul lor se încadrează în Zone Funcționale (ZF) conform nomenclatorului canonic.

Zonă Funcțională	Denumire ZF	Subzonă Funcțională	Denumire SZF	Funcțiune dominantă
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Ape
ZF02	Zonă de fond forestier	Nu este cazul	Nu este cazul	Pădure
ZF03	Zonă de terenuri agricole	Nu este cazul	Nu este cazul	Agricol
ZF04	Zonă de unități agrozootehnice	SZF04.2	Ferme agricole / depozitare agricolă	Zootehnic



ZF06	Zonă de căi de comunicație și transporturi	SZF06.1	Căi de comunicație rutiere	Căi de comunicație
ZF07	Zonă centrală	SZF07.1	Centru administrativ-comunal	Mixt
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.1	Educație	Educație
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.3	Administrație publică	Administrație publică
ZF09	Zonă de instituții publice	SZF09.4	Culte și Cultură	Culte și cultură
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.1	Comerț local de proximitate	Comerț
ZF10	Zonă de comerț și servicii	SZF10.2	Servicii și activități terțiare	Servicii
ZF11	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale cu regim redus	Locuire
ZF12	Zonă unități industriale și depozitare	Nu este cazul	Nu este cazul	Industrie și depozitare
ZF13	Zonă de gospodării comunale	SZF13.2	Cimitire	Gospodărie comunală
ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi plantate	Spații verzi
ZF14	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Agrement și amenajări sportive	Agrement

(2) Lista UTR-urilor delimitate:

(2) Lista UTR-urilor delimitate:

Zone și subzone funcționale	UTR
ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare, SZF11.1 – Locuințe individuale	Li
ZF07 – Zonă centrală, ZF08 – Zonă mixtă, ZF09 – Instituții publice, ZF10 – Comerț și servicii, ZF11.1 / ZF11.2 – Locuințe (individuale și colective)	Cc
ZF10 – Zonă comerț și servicii, ZF08 – Zonă mixtă, ZF09 – Instituții și servicii, ZF11.1 / ZF11.2 – Locuințe (complementar)	M
ZF04 – Zonă unități agro-zootehnice	Fa
ZF12 – Zonă unități industriale și depozitare	Id
ZF13 – Zonă gospodării comunale, SZF13.1 – Cimitir	Gc
ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement, SZF14.2 – Agrement și amenajări sportive	Ag
ZF14 – Zonă spații verzi, SZF14.1 – Spații verzi plantate	V
ZF06 – Zonă căi de comunicație și transporturi, SZF06.2 – Căi de comunicație rutiere	Cr
SZF13.2 – Echipare tehnico-edilitară (zonă funcțională distinctă)	TE

CAPITOLUL VII: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare

(1) Prevederile prezentului capitol detaliază reglementările pentru fiecare zonă și subzonă funcțională (ZF/SZF), structurate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) definite în Capitolul III.

7.1. Structura fișelor de reglementare pentru Zone și Subzone Funcționale (UTR-uri)

DENUMIRE UTR: Locuințe individuale (regim redus); - COD UTR: LI

Caracterul UTR Include zonele de dezvoltare recentă a locuirii, caracterizate prin parcelări noi și o morfologie mai puțin omogenă, situate în nucleul localităților. Zona prezintă un țesut lax, cu parcelar regulat sau neregulat, și este în curs de echipare edilitară. Gestionarea sa este esențială pentru a controla presiunea de dezvoltare la periferia localității.

Funcțiune principală: ZF11 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- **Clasa K dominantă:** ZF11.1 – Locuințe individuale

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF10 – Comerț și servicii de proximitate
- ZF09 – Instituții și servicii (birouri, cabinete)
- ZF08 – Funcțiuni turistice (pensiuni)
- ZF14 – Spații verzi
- SZF13.1 – Anexe gospodărești

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului RLU, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În caz de neconcordanță între reglementări aplicabile, se aplică prevederea cea mai restrictivă.

3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (ZRS / servituți / protecții / riscuri) detaliate la secțiunea Q.

4. Orice intervenție (construire / extindere / modificare / schimbare de destinație) trebuie să facă dovada acceselor și echipării edilitare conforme (rețele publice sau soluții individuale avizate), după caz.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF11.1 – Locuințe individuale (principal)
- ZF10 – Comerț și servicii de proximitate (complementar)
- ZFo9 – Birouri / servicii (complementar)
- ZFo8 – Funcțiuni turistice (pensiuni)
- SZF13.1 – Anexe gospodărești
- ZF14 – Spații verzi private

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF10 – Servicii și comerț
- ZFo8 – Funcțiuni turistice

D) Utilizări interzise

- ZF12 – Unități industriale și depozitare
- ZFo4 – Unități agro-zootehnice (ferme de producție)

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)
- 2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse
- 3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD
- 4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 8 m
- Adâncime minimă: 30 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: conform alinierii existente în teren
- Retrageră minimă față de aliniament: 5.0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la atic

- **Retragere laterală:** Formula: $H/2$, Minim: 3.0 m
- **Retragere posterioară:** Formula: $H/2$, Minim: 5.0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
- Minim: 4.0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 3.5 m
- Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E+M
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m
- Înălțime maximă totală: 10.0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracterul zonei, Anexa nr. 8
- Interdicții explicite:
 - utilizare materiale stridente, lucioase
 - acoperișuri tip terasă
 - culori neintegrate în peisajul local

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Rețele de apă și electricitate parțial existente, în curs de extindere.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț | fosă septică ecologică / microstație de epurare
- Condiții / avize: Conform avizelor autorităților competente (Mediu, Ape, Sănătate Publică).
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea acesteia de către operator.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor planta specii autohtone, adaptate la condițiile locale.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Monumente istorice
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice intervenție în zona de protecție se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea nr. 422/2001
- Element 02:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Arii naturale protejate
 - Regim: Respectarea regimului de management al ariei protejate.
 - Referință: OUG nr. 57/2007

- Element 03:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zonă inundabilă
 - Regim: Construcții condiționate de studii geotehnice și hidrologice.
 - Referință: Planșa de riscuri naturale

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 35 %

S) CUT maxim: 0,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea (Aviz Unic)
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Unirea" al județului Vâlcea
- Aviz administrator drum (după caz)
- N/A

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (după caz)
- Studiu arheologic preventiv (în zone cu potențial)

DENUMIRE UTR: Zona centrala (centru administrativ-comunal); -

COD UTR: CC

Zona centrală include arealele cu rol reprezentativ la nivelul comunei, destinate concentrării funcțiilor administrative, economice, sociale și culturale. Aceasta are caracter multifuncțional și constituie nucleul de dezvoltare al localității, asigurând identitatea și coerența spațială a acesteia.

Se urmărește dezvoltarea unui pol central activ, echilibrat funcțional, care să permită coexistența armonioasă a funcțiilor publice, comerciale și de locuire, în condiții de calitate urbanistică și integrare în specificul local.

Funcțiune principală: ZFo8 – Zonă mixtă

- **Clasa K dominantă:** ZFo9 – Instituții publice, ZF10 – Comerț și servicii

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF11.1 – Locuințe individuale
- ZF11.2 – Locuințe colective de mică înălțime
- ZFo7 – Funcțiuni centrale reprezentative
- SZF13.1 – Gospodării comunale
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi publice

D) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiși amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale) prevăzute în documentația de urbanism.
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare, prin racord la rețelele existente sau prin soluții individuale autorizate.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZFo8 – Zonă mixtă
- ZF10 – Comerț și servicii de proximitate (complementar)
- ZFo9 – Birouri / servicii (complementar)
- ZFo7 – Funcțiuni centrale reprezentative

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF11.1 – Locuințe individuale
- ZF11.2 – Locuințe colective de mică înălțime
- SZF13.1 – Gospodării comunale
- SZF13.2 – Echipare edilitară

Condiții:

- integrarea în caracterul mixt și reprezentativ al zonei centrale;
- asigurarea acceselor și a parcajelor conform normativelor în vigoare;
- evitarea conflictelor funcționale generate de zgomot, trafic sau alte forme de disconfort;
- respectarea zonelor de protecție și a condițiilor impuse prin avizele instituțiilor competente.

D) Utilizări interzise

- ZF12 – Unități industriale și depozitare
- ZFo4 – Unități agro-zootehnice
- activități poluante sau generatoare de disconfort major
- depozități necontrolate
- orice funcțiuni incompatibile cu caracterul central al zonei

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și

- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 300 mp
- Front minim la stradă: 12 m
- Adâncime minimă: 25 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: conform alinierii existente în teren
- Retrageră minimă față de aliniament: 5.0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la atic

- **Retragere laterală:** Formula: $H/2$, Minim: 3.0 m
- **Retragere posterioară:** Formula: $H/2$, Minim: 5.0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
- Minim: 4.0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 3.5 m
- Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m
- Înălțime maximă totală: 15.0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracterul zonei, Anexa nr. 8
- Interdicții explicite:
 - utilizare materiale stridente, lucioase
 - acoperișuri tip terasă
 - culori neintegrate în peisajul local

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Rețele de apă și electricitate parțial existente, în curs de extindere.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: obligatoriu

- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț | fosă septică ecologică / microstație de epurare
- Condiții / avize: Conform avizelor autorităților competente (Mediu, Ape, Sănătate Publică).
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea acesteia de către operator.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor planta specii autohtone, adaptate la condițiile locale.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 1,80 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Monumente istorice
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice intervenție în zona de protecție se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea nr. 422/2001
- Element 02:
 - Tip: protecție

- Obiect: Arii naturale protejate
- Regim: Respectarea regimului de management al ariei protejate.
- Referință: OUG nr. 57/2007
- Element 03:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zonă inundabilă
 - Regim: Construcții condiționate de studii geotehnice și hidrologice.
 - Referință: Planșa de riscuri naturale

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 %

S) CUT maxim: 1,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea (Aviz Unic)
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Unirea" al județului Vâlcea
- Aviz administrator drum (după caz)
- N/A

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (după caz)
- Studiu arheologic preventiv (în zone cu potențial)

DENUMIRE UTR: ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII; - COD UTR: M

Zona include arealele destinate activităților comerciale, serviciilor și funcțiilor economice urbane, amplasate de regulă de-a lungul arterelor principale sau în zone cu accesibilitate ridicată.

Aceasta are caracter predominant economic și multifuncțional, cu rol de polarizare a activităților comerciale și de deservire a populației, permițând integrarea controlată a funcțiilor complementare, inclusiv locuire și servicii publice.

Funcțiune principală: ZF10 – Comerț și servicii

- **Clasa K dominantă:** ZFo8 – Zonă mixtă, ZFo9 – Instituții publice / servicii (birouri, administrație)

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF11.1 – Locuințe individuale
- ZF11.2 – Locuințe colective de mică înălțime
- ZFo7 – Funcțiuni centrale reprezentative
- ZFo8 – Funcțiuni turistice (pensiuni, agroturism)
- SZF13.1 – Gospodării comunale
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi publice

D) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiași amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF10 – Comerț și servicii
- ZFo8 – Zonă mixtă
- ZFo9 – Instituții publice / birouri
- ZF14 – Spații verzi
- SZF13.2 – Echipare edilitară

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF11.1 – Locuințe individuale
- ZF11.2 – Locuințe colective de mică înălțime
- ZFo8 – Funcțiuni turistice
- SZF13.1 – Gospodării comunale

Condiții:

- integrarea în caracterul mixt și reprezentativ al zonei centrale;
- asigurarea acceselor și a parcajelor conform normativelor în vigoare;
- evitarea conflictelor funcționale generate de zgomot, trafic sau alte forme de disconfort;
- respectarea zonelor de protecție și a condițiilor impuse prin avizele instituțiilor competente.

D) Utilizări interzise

- ZF12 – Unități industriale și depozitare
- ZFo4 – Unități agro-zootehnice
- activități poluante sau generatoare de disconfort major
- depozități necontrolate
- orice funcțiuni incompatibile cu caracterul central al zonei

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp
- Front minim la stradă: 9 m
- Adâncime minimă: 30 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Regim aliniere: conform alinierii existente în teren
- Retrageră minimă față de aliniament: 5.0 m

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Definiție H (înălțime de referință): înălțimea la cornișă sau la atic

- **Retragere laterală:** Formula: $H/2$, Minim: 3.0 m
- **Retragere posterioară:** Formula: $H/2$, Minim: 5.0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Formula: Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)

- Minim: 4.0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Regim: condiționat
- Detalii / trimiteri: vezi Q

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 3.5 m
- Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m
- Înălțime maximă totală: 15.0 m

M) Aspect exterior

- Reguli de integrare (trimitere): caracterul zonei, Anexa nr. 8
- Interdicții explicite:
 - utilizare materiale stridente, lucioase
 - acoperișuri tip terasă
 - culori neintegrate în peisajul local

N) Echipare edilitară

Rețele publice disponibile (în zonă / la limita parcelei): DA

Detalii (dacă e cazul): Rețele de apă și electricitate parțial existente, în curs de extindere.

Regim echipare (în funcție de funcțiune și cerințe legale):

- Apă: obligatoriu

- Canalizare: obligatoriu
- Energie electrică: obligatoriu
- Gaze: condiționat
- Telecom: obligatoriu

Soluții alternative (dacă lipsesc rețelele sau dacă regimul este condiționat):

- Soluții individuale admise: DA
- Tip soluții: puț | fosă septică ecologică / microstație de epurare
- Condiții / avize: Conform avizelor autorităților competente (Mediu, Ape, Sănătate Publică).
- Justificare pentru opțional sau N/A: Racordarea la rețeaua de gaze este condiționată de extinderea acesteia de către operator.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Plantări / amenajări obligatorii: Se vor planta specii autohtone, adaptate la condițiile locale.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,00 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Element 01:
 - Tip: protecție
 - Obiect: Monumente istorice
 - Regim (reguli / interdicții / condiții): Orice intervenție în zona de protecție se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Vâlcea.
 - Referință (planșă / act / aviz): Legea nr. 422/2001
- Element 02:

- Tip: protecție
- Obiect: Arii naturale protejate
- Regim: Respectarea regimului de management al ariei protejate.
- Referință: OUG nr. 57/2007
- Element 03:
 - Tip: risc
 - Obiect: Zonă inundabilă
 - Regim: Construcții condiționate de studii geotehnice și hidrologice.
 - Referință: Planșa de riscuri naturale

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 %

S) CUT maxim: 1,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Vâlcea
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea (Aviz Unic)
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Unirea" al județului Vâlcea
- Aviz administrator drum (după caz)
- N/A

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire (după caz)
- Studiu arheologic preventiv (în zone cu potențial)

DENUMIRE UTR: ZONĂ DE UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE; - COD UTR:

Fa

Zona include arealele destinate activităților agricole intensive și creșterii animalelor, respectiv ferme, exploatații agro-zootehnice și unități de producție agricolă.

Aceste zone sunt situate, de regulă, în extravilan sau la limita intravilanului și au rol economic major, contribuind la dezvoltarea activităților agricole ale localității.

Organizarea acestora trebuie să asigure funcționarea eficientă a activităților specifice, în condiții de protecție a mediului și de evitare a conflictelor cu zonele de locuire.

Funcțiune principală: ZFo4 – Unități agro-zootehnice

- **Clasa K dominantă:** Exploatații zootehnice (ferme de animale), Unități de producție agricolă

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF12 – Depozitare și unități auxiliare agriculturii
- SZF13.1 – Gospodării comunale / anexe
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi și zone de protecție
- ZFo8 – Funcțiuni turistice (agroturism, pensiuni rurale – limitat)

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiși amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF04 – Unități agro-zootehnice
- ZF12 – Depozitare agricolă și spații auxiliare
- SZF13.1 – Anexe gospodărești / construcții auxiliare
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi și zone de protecție

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZF08 – Funcțiuni turistice (agroturism)
- ZF09 – Funcțiuni administrative legate de exploatarea agricolă

Condiții:

- asigurarea zonelor de protecție față de locuințe;
- respectarea normelor sanitar-veterinare și de mediu;
- integrarea funcțiilor complementare fără afectarea activității de bază;
- realizarea studiilor de impact (miros, zgomot, trafic).

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuințe (în afara celor de serviciu)
- ZF10 – Comerț și servicii nespecifice activității agricole
- activități industriale necorelate cu agricultura
- orice funcțiuni incompatibile cu activitatea agro-zootehnică

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și
- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 2.000 mp
- Front minim la stradă: 20 m
- Adâncime minimă: 40 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Retrageră minimă: 10,0 m față de limitele drumurilor publice

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- **Retragere laterală:** Formula: $H/2$, Minim: 5.0 m
- **Retragere posterioară:** Formula: $H/2$, Minim: 10.0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Minim: egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Construirea este condiționată de studii geotehnice și de respectarea zonelor de risc natural.

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 4,0 m
- Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Se vor prevedea spații pentru utilaje agricole.

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E
- Înălțime maximă la cornișă / atic: 10.0 m

M) Aspect exterior

- Construcțiile vor avea un caracter funcțional, adaptat activităților agricole, utilizând materiale durabile și culori integrate în peisajul rural.
- Se interzic soluțiile constructive improprii sau materiale care generează impact vizual negativ.

N) Echipare edilitară

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: soluții individuale admise
- Energie electrică: obligatoriu
- Telecom: recomandat

Se admit soluții individuale (puțuri, bazine etanșe, microstații), cu avizele necesare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Se vor realiza perdele vegetale de protecție față de zonele de locuire.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,00 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Se vor respecta zonele de protecție sanitară și sanitar-veterinară, conform legislației în vigoare.
- Pentru amplasamentele situate în apropierea zonelor locuite se vor institui zone tampon vegetale.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 40 %

S) CUT maxim: 0,8

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz Direcția Sanitar-Veterinară
- Aviz Apele Române
- Aviz ISU
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu sanitar-veterinar

DENUMIRE UTR: ZONĂ DE UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE; -

COD UTR: ID

Zona include arealele destinate activităților industriale, de producție, prelucrare și depozitare, precum și funcțiilor auxiliare acestora.

Aceste zone sunt amplasate, de regulă, în afara zonelor de locuire sau în zone tampon, fiind caracterizate printr-un grad ridicat de utilizare a terenului și necesități specifice de infrastructură.

Se urmărește organizarea eficientă a activităților economice, în condiții de protecție a mediului și de limitare a impactului asupra zonelor învecinate.

Funcțiune principală: ZF12 – Unități industriale și de depozitare

- **Clasa K dominantă:** Activități de producție industrială, Depozitare, logistică și distribuție

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZF10 – Comerț și servicii conexe (showroom, service, logistică)
- ZF09 – Funcțiuni administrative / birouri aferente activității
- SZF13.1 – Construcții auxiliare și anexe tehnice
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi și zone de protecție

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiași amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF12 – Unități industriale și depozitare
- ZF10 – Comerț și servicii conexe activității
- ZF09 – Birouri și funcțiuni administrative
- SZF13.1 – Construcții auxiliare
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi

C) Utilizări admise cu condiționări

- Activități industriale cu impact redus sau mediu asupra mediului
- Activități de logistică și transport

Condiții:

- respectarea normelor de protecție a mediului și sănătății populației;
- realizarea studiilor de impact asupra mediului, dacă este cazul;
- asigurarea zonelor de protecție față de zonele de locuire;
- limitarea emisiilor de zgomot, praf și noxe.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuințe (în afara celor de serviciu)
- ZF04 – Activități agro-zootehnice
- Activități care generează poluare excesivă sau riscuri majore
- Depozități necontrolate de deșeuri

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și

- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Front minim la stradă: 20 m
- Adâncime minimă: 40 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Retrageră minimă: 10,0 m față de limitele drumurilor publice

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- **Retrageră laterală:** Formula: $H/2$, Minim: 5.0 m
- **Retrageră posterioară:** Formula: $H/2$, Minim: 10.0 m

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Minim: egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,0 m

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Construirea este condiționată de studii geotehnice și de respectarea zonelor de risc natural.

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 5,0 m

- Accese separate pentru fluxuri de marfă și personal, după caz.

K) Staționarea autovehiculelor

- Regim parcaje: integral în incintă
- Se vor prevedea spații pentru vehicule grele și transport marfă.

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+2E (pentru clădiri administrative)
- Pentru hale industriale: înălțime liberă conform necesităților funcționale
- Înălțime maximă recomandată: 15.0 m

M) Aspect exterior

- Clădirile vor avea un caracter funcțional și tehnologic, utilizând materiale durabile.
- Se vor evita volumele necontrolate și aspectul dezordonat, asigurând o imagine coerentă a zonei industriale.

N) Echipare edilitară

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: soluții individuale admise
- Energie electrică: obligatoriu
- Telecom: recomandat

Se admit soluții individuale (puțuri, bazine etanșe, microstații), cu avizele necesare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 20 %
- Se vor realiza perdele vegetale de protecție față de zonele de locuire.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,50 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Se vor respecta zonele de protecție față de locuire, căi de comunicație și infrastructură.
- Pentru activități cu impact asupra mediului este obligatorie obținerea avizelor de mediu și implementarea măsurilor de protecție.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 60 %

S) CUT maxim: 1,5

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz administrator drum
- Aviz Apele Române
- Aviz ISU
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu de trafic (pentru dezvoltări majore)

DENUMIRE UTR: ZONĂ DE GOSPODĂRII COMUNALE – CIMITIR; -

COD UTR: GC

Zona include terenurile destinate gospodăriilor comunale, în principal cimitire, precum și funcțiunile conexe acestora.

Acestea sunt spații cu caracter special, cu regim strict de utilizare, destinate desfășurării activităților funerare și comemorative, necesitând condiții specifice de amplasare, protecție sanitară și integrare în cadrul localității.

Se urmărește asigurarea funcționării corespunzătoare a cimitirelor, extinderea controlată a acestora și protejarea zonelor învecinate față de eventuale disconforturi.

Funcțiune principală: SZF13.1 – Cimitir

- **Clasa K dominantă:** Cimitire și terenuri de înhumare, Construcții funerare (cripte, cavouri)

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi și perdele de protecție
- Construcții auxiliare specifice (capelă, spații administrative, depozite unelte)

D) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiși amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- SZF13.1 – Cimitir
- Construcții funerare (cripte, cavouri)
- Capelă mortuară
- Spații administrative aferente
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- ZF14 – Spații verzi

C) Utilizări admise cu condiționări

- Extinderi ale cimitirului
- Construcții auxiliare

Condiții:

- respectarea normelor sanitare și de mediu;
- asigurarea zonelor de protecție sanitară față de locuințe;
- realizarea acceselor și circulațiilor interne adecvate;
- integrarea în cadrul peisagistic și amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuințe
- ZF10 – Comerț și servicii nespecifice
- ZF12 – Industrie și depozitare
- orice funcțiuni incompatibile cu caracterul de cimitir

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și

- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Front minim la stradă: 20 m
- Adâncime minimă: 40 m

F) Amplasarea față de aliniament

- Retrageră minimă: 5,0 m față de limitele drumurilor publice

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Se vor respecta zonele de protecție sanitară conform legislației în vigoare

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Se stabilesc în funcție de funcțiune și normele sanitare

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Amplasarea este condiționată de studii geotehnice și de evitarea zonelor inundabile sau instabile

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 3,5 m

- Se vor asigura circulații pietonale și carosabile interne;

K) Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor asigura în zone special amenajate;

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E (pentru clădiri administrative)
- Înălțime maximă recomandată: 8.0 m

M) Aspect exterior

- Amenajările vor avea un caracter sobru și respectuos, utilizând materiale durabile și culori neutre.
- Se vor evita elementele stridente sau improprii funcțiunii.

N) Echipare edilitară

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: soluții individuale admise
- Energie electrică: obligatoriu
- Telecom: recomandat

Se admit soluții individuale (puțuri, bazine etanșe, microstații), cu avizele necesare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 30 %
- Se vor realiza perdele vegetale de protecție față de zonele de locuire.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,50 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Se vor respecta zonele de protecție față de locuire, căi de comunicație și infrastructură.
- Pentru activități cu impact asupra mediului este obligatorie obținerea avizelor de mediu și implementarea măsurilor de protecție.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 20 %

S) CUT maxim: 0,2

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz administrator drum
- Aviz Apele Române
- Aviz ISU
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu de trafic (pentru dezvoltări majore)

DENUMIRE UTR: ZONĂ DE AGREMENT; - COD UTR: AG

Zona include arealele destinate activităților de agrement, recreere și turism, cu rol de deservire a populației locale și de valorificare a cadrului natural.

Aceste zone sunt amplasate, de regulă, în proximitatea spațiilor naturale (păduri, ape, zone verzi) sau în interiorul localității, fiind caracterizate printr-un grad redus de ocupare și o pondere ridicată a spațiilor libere.

Se urmărește dezvoltarea controlată a activităților de agrement, cu respectarea mediului și integrarea armonioasă în peisaj.

Funcțiune principală: ZF14 – Spații verzi și agrement

- **Clasa K dominantă:** Activități de agrement și recreere, Spații verzi amenajate, Baze sportive și de loisir

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- ZFo8 – Funcțiuni turistice (pensiuni, cabane, unități de cazare)
- ZF10 – Comerț și servicii de agrement (alimentație publică, închiriere echipamente)
- ZFo9 – Funcțiuni administrative / servicii (puncte informare)
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- Construcții ușoare pentru agrement (foișoare, vestiare, grupuri sanitare)

1) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceleiași amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF14 – Spații verzi și agrement
- Amenajări pentru recreere și sport
- Construcții ușoare pentru agrement
- SZF13.2 – Echipare edilitară

C) Utilizări admise cu condiționări

- ZFo8 – Funcțiuni turistice
- ZF10 – Comerț și servicii de agrement
- ZFo9 – Funcțiuni administrative

Condiții:

- integrarea construcțiilor în cadrul natural;
- limitarea suprafețelor construite;
- asigurarea acceselor și parcajelor fără afectarea spațiilor verzi;
- respectarea normelor de protecție a mediului;
- utilizarea de materiale naturale sau integrate peisagistic.

D) Utilizări interzise

- ZF12 – Unități industriale și depozitare
- ZFo4 – Unități agro-zootehnice
- ZF11 – Locuințe permanente (în afara celor turistice)
- orice funcțiuni care afectează caracterul de agrement

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Orice funcțiune care:

- nu este menționată la B) Utilizări admise și
- nu este menționată la C) Utilizări admise cu condiționări și

- nu este menționată explicit la D) Utilizări interzise

poate fi acceptată numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele:

1. Studiu special de coexistență / compatibilitate: DA

- Tip studiu: compatibilitate funcțională și impact (zgomot/miros/trafic)

2. Bază de elaborare (normative / standarde aplicabile): Normative tehnice în vigoare specifice funcțiunii propuse

3. Instrument de aprobare (dacă este necesar): PUD

4. Punct de vedere al elaboratorului documentației de urbanism (dacă este cazul): DA

În lipsa documentelor de la punctele 1–4, funcțiunea se consideră neadmisă.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață minimă parcelă: 1.000 mp
- Dimensiuni adaptate funcțiunii

F) Amplasarea față de aliniament

- Retrageră minimă: 5,0 m față de limitele drumurilor publice

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Retrageră minimă: 5,0 m
- Se vor respecta zonele de protecție față de elementele naturale

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Minim: 6,0 m sau H

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Construirea este condiționată de studii geotehnice și de respectarea zonelor de risc

J) Circulații și accesuri

- Acces auto din: căi de circulație publice
- Lățime minimă acces: 3,5 m
- Se vor organiza circulații pietonale și velo



K) Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor realiza în zone special amenajate, preferabil la marginea amplasamentului;

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P+1E (pentru clădiri administrative)
- Înălțime maximă recomandată: 8.0 m

M) Aspect exterior

- Construcțiile vor avea un caracter integrat în peisaj, utilizând materiale naturale (lemn, piatră) și culori neutre.
- Se vor evita volumele masive și materialele neadecvate.

N) Echipare edilitară

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: soluții individuale admise
- Energie electrică: obligatoriu
- Telecom: recomandat

Se admit soluții individuale (puțuri, bazine etanșe, microstații), cu avizele necesare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 60 %
- Se vor realiza perdele vegetale de protecție față de zonele de locuire.

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,50 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Se vor respecta zonele de protecție față de locuire, căi de comunicație și infrastructură.

- Pentru activități cu impact asupra mediului este obligatorie obținerea avizelor de mediu și implementarea măsurilor de protecție.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 20 %

S) CUT maxim: 0,4

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz administrator drum
- Aviz Apele Române
- Aviz ISU
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu de trafic (pentru dezvoltări majore)

DENUMIRE UTR: ZONĂ DE SPAȚII VERZI; - COD UTR: V

Zona include terenurile destinate spațiilor verzi publice și/sau private, cu rol de recreere, protecție și echilibru ecologic.

Aceste zone contribuie la îmbunătățirea calității mediului și a condițiilor de viață ale populației, având o pondere ridicată a suprafețelor neconstruite și un caracter predominant natural sau amenajat peisagistic.

Se urmărește conservarea, protejarea și extinderea spațiilor verzi, precum și limitarea strictă a construcțiilor.

Funcțiune principală: ZF14 – Spații verzi și agrement

- **Clasa K dominantă:** Parcuri și grădini publice, Spații verzi amenajate, Zone de protecție și aliniamente vegetale

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- Amenajări pentru recreere (alei, mobilier urban, locuri de joacă)
- SZF13.2 – Echipare edilitară (strict necesară)
- Construcții ușoare pentru agrement (foișoare, pergole, grupuri sanitare)

D) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiași amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF14 – Spații verzi și agrement
- Parcuri, grădini și spații de recreere
- Alei pietonale și piste pentru biciclete
- SZF13.2 – Echipare edilitară
- Mobilier urban și amenajări peisagistice

C) Utilizări admise cu condiționări

- Construcții ușoare pentru agrement
- Amenajări sportive ușoare (terenuri deschise)

Condiții:

- păstrarea caracterului predominant verde al zonei;
- limitarea suprafețelor construite;
- integrarea amenajărilor în peisaj;
- utilizarea de materiale naturale sau prietenoase cu mediul.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuințe
- ZF10 – Comerț și servicii permanente
- ZF12 – Industrie și depozitare
- ZFo4 – Activități agro-zootehnice
- orice construcții masive sau funcțiuni incompatibile cu caracterul de spațiu verde

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Funcțiunile care nu sunt menționate în mod explicit pot fi autorizate numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- Elaborarea unui studiu de compatibilitate funcțională și impact asupra mediului;
- Respectarea normelor de protecție a mediului;

- Aprobarea prin documentație de urbanism de tip PUD, dacă este necesar.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale parcelelor

- Suprafață: conform necesităților funcționale
- Dimensiuni adaptate amenajărilor

F) Amplasarea față de aliniament

- Se menține deschiderea către spațiul public;
- Nu se impun retrageri pentru amenajări peisagistice

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Se respectă limitele cadastrale și zonele de protecție

H) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă

- Se stabilesc în funcție de funcțiune și necesități

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Amenajările vor ține cont de riscurile naturale și de condițiile de teren

J) Circulații și accesuri

- Acces liber din spațiul public;
- Se vor realiza alei pietonale și trasee velo;

K) Staționarea autovehiculelor

- Parcajele nu se amplasează în interiorul spațiilor verzi;

L) Înălțimea maximă

- Regim maxim de înălțime: P
- Înălțime maximă recomandată: 5.0 m

M) Aspect exterior

- Construcțiile vor avea un caracter integrat în peisaj, utilizând materiale naturale (lemn, piatră) și culori neutre.
- Se vor evita volumele masive și materialele neadecvate.

N) Echipare edilitară

- Apă: obligatoriu
- Canalizare: soluții individuale admise
- Energie electrică: obligatoriu
- Telecom: recomandat

Se admit soluții individuale (puțuri, bazine etanșe, microstații), cu avizele necesare.

O) Spații libere și plantate

- Procent minim spații verzi: 80 %
- Se vor păstra și valorifica elementele naturale existente

P) Împrejmuiri

- Spre domeniul public:
 - Înălțime maximă: 2,50 m
 - Soclu opac maxim: 0.60 m
- Laterale / posterioare: Înălțime maximă 2,20 m, pot fi opace.

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

- Se vor respecta reglementările privind protecția mediului și menținerea echilibrului ecologic.
- Intervențiile vor urmări conservarea biodiversității și a cadrului natural.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

R) POT maxim: 10 %

S) CUT maxim: 0,1

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Vâlcea
- Aviz administrator drum
- Aviz Apele Române

- Aviz ISU
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de impact asupra mediului
- Studiu peisagistic (după caz)

DENUMIRE UTR: CĂI DE TRANSPORT ȘI COMUNICAȚII RUTIERE; -

COD UTR: CCr

Zona include terenurile destinate infrastructurii rutiere, respectiv drumuri publice, străzi, intersecții, parcaje și alte amenajări aferente circulației rutiere.

Acestea au rol esențial în asigurarea mobilității, accesibilității și conectivității la nivelul localității și în relație cu teritoriul învecinat.

Se urmărește dezvoltarea, modernizarea și întreținerea rețelei de circulație, în condiții de siguranță și eficiență, precum și integrarea acestora în structura urbană.

Funcțiune principală: ZFo6.2 – Căi de comunicație rutieră

- **Clasa K dominantă:** Drumuri publice (naționale, județene, comunale, locale), Intersecții, noduri rutiere, Spații de circulație auto și pietonală

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF13.2 – Echipare edilitară (rețele subterane / supraterane)
- Spații verzi de aliniament
- *Piste pentru biciclete*
- Stații pentru transport public
- Parcaje publice

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiași amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- ZF06.2 – Infrastructură rutieră
- Amenajări de circulație (carosabil, trotuare, piste velo)
- Intersecții și noduri rutiere
- Parcaje publice
- Stații transport public

C) Utilizări admise cu condiționări

- Amplasarea rețelelor edilitare
- Amenajări temporare pentru organizare de șantier

Condiții:

- obținerea avizelor de la administratorul drumului;
- respectarea zonelor de siguranță și protecție;
- asigurarea continuității circulației;
- respectarea normelor tehnice și de proiectare rutieră.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuințe
- ZF10 – Comerț și servicii permanente în zona carosabilă
- ZF12 – Activități industriale
- orice construcții care afectează siguranța circulației

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Funcțiunile care nu sunt menționate în mod explicit pot fi autorizate numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- Elaborarea unui studiu de compatibilitate funcțională și impact asupra mediului;
- Respectarea normelor de protecție a mediului;
- Aprobarea prin documentație de urbanism de tip PUD, dacă este necesar.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale terenurilor

- Dimensiuni conform profilurilor stradale aprobate
- Lățimi stabilite prin documentațiile de urbanism

F) Amplasarea față de aliniament

- Conform profilurilor stradale și a limitelor de proprietate ale drumurilor

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Se respectă zonele de siguranță și protecție ale drumurilor

H) Distanțe între elemente

- Conform normelor tehnice de proiectare rutieră

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Se vor respecta condițiile impuse de zonele de risc și studiile de specialitate

J) Circulații și accesuri

- Se asigură continuitatea rețelei rutiere
- Accesele se realizează conform normativelor tehnice
- Se vor separa fluxurile auto, pietonale și velo, acolo unde este posibil

K) Staționarea autovehiculelor

- Parcajele publice se vor organiza în zone dedicate

L) Înălțimea maximă

- Nu se aplică (construcțiile sunt limitate la elemente de infrastructură)

M) Aspect exterior

- Amenajările vor respecta standardele de calitate și siguranță, utilizând materiale durabile și soluții integrate în contextul urban sau rural.

N) Echipare edilitară

- Rețelele edilitare se vor amplasa coordonat cu infrastructura rutieră
- Se vor respecta culoarele tehnice și zonele de protecție

O) Spații libere și plantate

- Se vor amenaja aliniamente de arbori și spații verzi de protecție
- Se vor respecta normele privind vizibilitatea și siguranța rutieră

P) Împrejmuiri

- Nu sunt admise împrejmuiri, cu excepția celor necesare pentru siguranță (parapete, garduri de protecție)

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

Se vor respecta prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și normele tehnice de proiectare și exploatare a drumurilor publice.

Zonele de siguranță și protecție ale drumurilor sunt obligatorii și nu pot fi ocupate cu construcții permanente.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

- **POT maxim:** nu se aplică
- **CUT maxim:** nu se aplică

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz administrator drum
- Aviz Poliția Rutieră
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea
- Aviz ISU
- Aviz utilități

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic

DENUMIRE UTR: ZONĂ DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ; - COD

UTR: Te

Zona include terenurile destinate infrastructurii tehnico-edilitare, respectiv instalații, construcții și echipamente necesare funcționării rețelelor de utilități publice: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații, salubritate.

Aceste zone au caracter tehnic specializat și sunt esențiale pentru funcționarea localității, fiind amplasate astfel încât să asigure accesibilitate și eficiență, cu respectarea normelor de protecție a mediului și sănătății populației.

Funcțiune principală: SZF13.2 – Echipare edilitară

- **Clasa K dominantă:** Stații de tratare și pompare apă, Stații de epurare, Posturi de transformare și instalații electrice, Stații de reglare gaze, Platforme de colectare deșeuri

Funcțiuni secundare / complementare admise:

- SZF13.1 – Construcții auxiliare și anexe tehnice
- ZF14 – Spații verzi și zone de protecție
- Construcții administrative aferente funcțiunii

I) Generalități

A) Condiții de autorizare

1. Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism, a documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare.
2. În cazul existenței unor reglementări diferite aplicabile aceluiași amplasament, se aplică prevederea cea mai restrictivă.
3. Autorizarea este condiționată de respectarea tuturor suprapunerilor (zone de risc, servituți, zone de protecție, reglementări speciale).
4. Orice intervenție este permisă numai cu asigurarea accesului la un drum public și a echipării edilitare corespunzătoare.

II) Utilizare funcțională

B) Utilizări admise

- SZF13.2 – Echipare edilitară

- Instalații și echipamente tehnice
- Construcții aferente utilităților publice
- SZF13.1 – Anexe tehnice
- ZF14 – Spații verzi

C) Utilizări admise cu condiționări

- Construcții administrative aferente
- Platforme de colectare deșeuri

Condiții:

- respectarea normelor de protecție a mediului și sănătății populației;
- asigurarea zonelor de protecție sanitară;
- integrarea funcțională în sistemul de utilități;
- limitarea impactului asupra zonelor învecinate.

D) Utilizări interzise

- ZF11 – Locuințe
- ZF10 – Comerț și servicii permanente
- ZF12 – Activități industriale
- orice funcțiuni incompatibile cu caracterul tehnic al zonei

E) Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)

Funcțiunile care nu sunt menționate în mod explicit pot fi autorizate numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- Elaborarea unui studiu de compatibilitate funcțională și impact asupra mediului;
- Respectarea normelor de protecție a mediului;
- Aprobarea prin documentație de urbanism de tip PUD, dacă este necesar.

III) Condiții de amplasare, echipare și configurare

E) Caracteristici ale terenurilor

- Suprafață: conform necesităților funcționale



- Dimensiuni adaptate tipului de echipament

F) Amplasarea față de aliniament

- Retrageră minimă: 5,0 m față de drumurile publice

G) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- Retrageri stabilite în funcție de zonele de protecție specifice
- Minimum 5,0 m sau conform normativelor tehnice

H) Distanțe între elemente

- Stabilite în funcție de cerințele tehnice și de siguranță

I) Amplasarea față de zone supuse riscurilor

- Se vor respecta reglementările privind zonele de risc și protecție

J) Circulații și accesuri

- Acces din drumuri publice sau tehnologice;
- Lățime minimă acces: 4,0 m;
- Accese separate pentru intervenții și exploatare

K) Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor asigura în incintă pentru personal și intervenții

L) Înălțimea maximă

- Conform necesităților funcționale și tehnice
- Se admite depășirea regimului obișnuit pentru echipamente tehnice

M) Aspect exterior

- Construcțiile vor avea un caracter tehnic și funcțional, utilizând materiale durabile.
- Se vor prevedea măsuri de integrare vizuală și de reducere a impactului asupra mediului.

N) Echipare edilitară

- Conectare la rețelele existente sau realizarea de sisteme proprii
- Respectarea normelor de siguranță și exploatare

O) Spații libere și plantate

- Procent minim: 20%
- Se vor realiza perdele vegetale de protecție

P) Împrejmuiri

- Împrejmuiri obligatorii
- Înălțime maximă: 2,50 m
- Se vor asigura măsuri de securitate

Q) Prevederi specifice (servituți / protecții / condiții speciale / ZRS)

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare conform legislației în vigoare.

Amplasamentele vor fi prevăzute cu zone tampon față de locuire și alte funcțiuni sensibile.

IV) Posibilități maxime de ocupare și utilizare

- **POT maxim:** 50%
- **CUT maxim:** 1,0

V) Anexe / trimiteri

T) Listă avize obligatorii:

- Aviz operator utilități
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
- Aviz Consiliul Județean Vâlcea
- Aviz ISU
- Aviz utilități

U) Listă studii obligatorii:

- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic

CAPITOL 12. – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBTINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

12.1. – Lista integrală a avizelor obținute

Nr. Crt.	Emitent / Denumire aviz	Nr. / Dată	Obiect (pe scurt)	Observații

Notă aplicare:

În momentul emiterii Certificatelor de Urbanism în baza prezentei documentații, se vor include condiționările relevante rezultate din avizele obținute. În cazul apariției ulterioare de modificări normative (permissive sau restrictive), aplicarea se va subordona normelor în vigoare.

VOLUMUL II. – ANEXELE 1–12

INTRODUCERE – REGULI DE INTERPRETARE ȘI APLICARE (pentru Anexele nr. 1–12)

Art. I. – Baza de redactare și scop

1. Anexele nr. 1–12 fac parte integrantă din RLU al UAT Comuna Crețeni și au rolul de a asigura o structură unitară, lizibilă și coerentă a regulilor aplicabile pe teritoriul UAT.
2. Anexele nr. 1–6 sunt redactate având ca bază RGU și detaliază condiții tehnico-urbanistice (amplasare, POT, orientare, accese, parcaje, spații verzi/permeabilitate), iar anexele nr. 7–12 completează RLU cu reguli tematice locale (publicitate, fațade/culori/materiale, împrejurimi, echipamente vizibile, accesibilitate, gospodărirea incintei).
3. Conținutul anexelor este adaptat specificului localității (structură urbană, zonificare funcțională, capacități de echipare, caracter arhitectural, zone de protecție etc.), prin completări/precizări locale, fără a contraveni legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Art. II. – Regula “N/A” (neaplicabil) – transparentă și coerență

1. Acolo unde o informație/prevedere preluată din RGU ori un parametru local necesar nu este adecvat specificului localității sau nu există date locale suficiente pentru a-l formula corect și verificabil, poziția respectivă este marcată “N/A”.
2. Mențiunea “N/A” nu reprezintă o derogare implicită și nu se interpretează ca lipsă de obligații; în astfel de situații se aplică prevederile generale din legislația/normativele în vigoare și/sau reglementările din documentațiile de urbanism aprobate (PUG/PUZ/PUD), după caz.
3. “N/A” este folosit exclusiv pentru vizibilitate, trasabilitate și pentru a indica punctual unde sunt necesare completări ulterioare.

Art. II¹. – Câmpul “APLICABIL_UAT” (DA/N/A) – utilizare fără ștergere de linii (pentru tipologii și reguli)

1. Pentru a permite reutilizarea anexelor în RLU-uri diferite fără eliminarea liniilor, fiecare tipologie și fiecare linie de regulă (inclusiv “Amplasament:” și alte linii de condiții) se poate eticheta cu câmpul parsabil: APLICABIL_UAT=..? DA | N/A ?..

2. Interpretare:

- APLICABIL_UAT=DA → linia este aplicabilă pe teritoriul UAT și se utilizează la evaluare/avizare/autorizare.
- APLICABIL_UAT=N/A → linia este păstrată pentru trasabilitate, dar nu se aplică pe teritoriul UAT (se activează Art. II alin. (2), după caz).

3. Completarea efectivă (alegerea DA sau N/A) se face prin decizie locală (PUG/PUZ/PUD/CL), fără a modifica numerotarea și fără a șterge conținutul.

Art. III. – Aplicabilitate

1. Anexele nr. 1–12 sunt aplicabile la:

- a) elaborarea și verificarea documentațiilor de urbanism și a documentațiilor pentru autorizarea executării lucrărilor;
- b) emiterea actelor administrative aferente (conform competențelor și procedurilor legale);
- c) controlul conformării urbanistice în fazele de avizare/autorizare și pe parcursul execuției, după caz.

2. Prevederile anexelor se aplică împreună cu reglementările specifice stabilite pe zone/subzone/UTR prin PUG/PUZ/PUD aprobate. Pentru zonele cu regim special (protecție patrimoniu, zone construite protejate, arii naturale protejate etc.), se aplică suplimentar legislația specială.

Art. IV. – Ierarhia normelor și regula de prevalență

1. În cazul unui conflict între prevederile prezentelor anexe și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (lege, hotărâre de guvern, ordin/normativ tehnic aplicabil), se aplică prevederea cu rang superior / reglementarea tehnică obligatorie.

2. În raport cu RGU, anexele care preiau/detaliază prevederi din RGU (în special Anexele nr. 1–6) reprezintă detalierea locală și se aplică cu prioritate pe teritoriul UAT în măsura în care:

- a) nu contravin actelor cu rang superior altele decât RGU;
- b) nu reduc nivelul de protecție/condițiile minime impuse de reglementările aplicabile;
- c) aduc precizări, criterii de aplicare și/sau reguli mai restrictive, atunci când acestea sunt justificate de interesul public și de specificul local.

Art. V. – Actualizare, completare, revizuire

1. Anexele nr. 1–12 pot fi completate și actualizate prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.
2. Dacă modificările propuse afectează reglementări urbanistice de nivel PUG/PUZ (zonificare, funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de construire etc.), actualizarea se realizează prin procedura legală aplicabilă documentațiilor de urbanism (după caz).
3. Dacă modificările vizează exclusiv reguli de detaliu/organizare sau regulamente locale distincte reglementate de legislație specială, acestea se pot adopta/actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, în condițiile actelor normative aplicabile domeniului respectiv.

Art. VI. — Lista anexelor și domeniul lor

1. Prezentul RLU include următoarele anexe:

- **ANEXA nr. 1:** AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității;
- **ANEXA nr. 2:** PROCENTUL de ocupare a terenurilor (POT);
- **ANEXA nr. 3:** ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale;
- **ANEXA nr. 4:** ACCESE CAROSABILE;
- **ANEXA nr. 5:** PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE);
- **ANEXA nr. 6:** SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP);
- **ANEXA nr. 7:** REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE;
- **ANEXA nr. 8:** REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII;
- **ANEXA nr. 9:** REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL;
- **ANEXA nr. 10:** REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ȘI ACOPERIȘURI;
- **ANEXA nr. 11:** REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ȘI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAȚIUL PUBLIC ȘI LA CLĂDIRI;



- **ANEXA nr. 12:** REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEȘEURI, RECIPIENȚI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ȘI SUPRAFETELE PERMEABILE ÎN INCINTE.

2. Anexele nr. 7–12 se aplică unitar pe teritoriul definit în fiecare anexă (după caz: ZC/ZCP/UTR/întreg UAT) și se corelează cu reglementările urbanistice aprobate și cu legislația specială incidentă.

ANEXA 1. — AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. — Construcții administrative | APLICABIL UAT = DA

- **1.1.1. Sediul Parlamentului** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.2. Sediul Președinției** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.3. Sediul Guvernului** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.4. Sediul Înaltei Curți de Casație și Justiție** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.5. Sediul Curții Constituționale** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.6. Sediul Consiliului Legislativ** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.7. Sedii de ministere** | APLICABIL UAT = N/A
 - *Amplasament:* capitala României, în zona centrală. | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.8. Sedii de prefecturi** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.9. Sedii de servicii deconcentrate/descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale** | APLICABIL UAT = N/A
 - *Amplasament:* municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație. | APLICABIL UAT = N/A
- **1.1.10. Sedii de primării** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* municipii, orașe sau comune, în zona centrală. | APLICABIL UAT = DA
- **1.1.11. Sedii de partide** | APLICABIL UAT = DA
 - sediul central | APLICABIL UAT = N/A
 - *Amplasament:* capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație. | APLICABIL UAT = N/A
 - filiale | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație. | APLICABIL UAT = DA

- **1.1.12. Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație. | APLICABIL UAT = DA

- **1.1.13. Sedii de birouri** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes. | APLICABIL UAT = DA

1.2. — Construcții financiar-bancare | APLICABIL UAT = DA

- **1.2.1. Sediul Băncii Naționale a României** | APLICABIL UAT = N/A

- sediul central | APLICABIL UAT = N/A

- *Amplasament:* capitala României, în zona centrală. | APLICABIL UAT = N/A

- unități teritoriale | APLICABIL UAT = N/A

- *Amplasament:* sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală. | APLICABIL UAT = N/A

- **1.2.2. Sedii de bănci** | APLICABIL UAT = DA

- sediul central | APLICABIL UAT = N/A

- *Amplasament:* capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală. | APLICABIL UAT = N/A

- filiale | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație. | APLICABIL UAT = DA

- **1.2.3. Sedii de societăți de asigurări (bunuri/persoane), burse de valori și mărfuri** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în zona centrală / zona de interes. | APLICABIL UAT = DA

1.3. — Construcții comerciale | APLICABIL UAT = DA

- **1.3.1. Comerț nealimentar** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în zonele de interes comercial. | APLICABIL UAT = DA

- **1.3.2. Magazin general** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier. | APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive. | APLICABIL UAT = DA
- **1.3.3. Supermagazin (supermarket)** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier. | APLICABIL UAT = DA
 - se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive. | APLICABIL UAT = DA
- **1.3.4. Piața agroalimentară** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zona de interes comercial sau la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială. | APLICABIL UAT = DA
- **1.3.5. Comerț alimentar** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zona de interes comercial. | APLICABIL UAT = DA
 - se va evita amplasarea în zonele puternic poluate. | APLICABIL UAT = DA
- **1.3.6. Alimentație publică** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement. | APLICABIL UAT = DA
 - se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului. | APLICABIL UAT = DA
- **1.3.7. Servicii** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. | APLICABIL UAT = DA
 - se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit; | APLICABIL UAT = DA
 - se vor evita amplasările incompatibile funcțional cu zona (în special în zone industriale, pentru servicii cu public numeros, dacă afectează fluxurile industriale). | APLICABIL UAT = DA

- **1.3.8. Autoservice** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* la limita zonei industriale. | APLICABIL UAT = DA
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. | APLICABIL UAT = DA

1.4. – Construcții de cult | APLICABIL UAT = DA

- **1.4.1. Lăcașe de cult** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale. | APLICABIL UAT = DA

- **1.4.2. Mănăstiri** | APLICABIL UAT = DA

- **1.4.3. Schituri** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în afara localităților. | APLICABIL UAT = DA
- extinderea mănăstirilor vechi – monumente istorice – se va face cu respectarea prevederilor legale. | APLICABIL UAT = DA

- **1.4.4. Cimitire** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* la marginea localității. | APLICABIL UAT = DA
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale. | APLICABIL UAT = DA

1.5. – Construcții de cultură | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.1. Expoziții** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.2. Muzee** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.3. Biblioteci** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.4. Cluburi** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.5. Săli de reuniune** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.6. Cazinouri** | APLICABIL UAT = N/A

- **1.5.7. Case de cultură** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.8. Centre și complexe culturale** | APLICABIL UAT = DA

- **1.5.9. Cinematografe** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.5.10. Teatre (dramatic, comedie, revistă, operă, operetă, păpuși)** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.5.11. Săli polivalente** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zona destinată dotărilor pentru cultură/educație sau în zona verde. | APLICABIL UAT = DA
 - este posibilă amplasarea și în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; | APLICABIL UAT = DA
 - se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante. | APLICABIL UAT = DA
- **1.5.12. Circ** | APLICABIL UAT = N/A
 - *Amplasament:* în zona de agrement / zona verde. | APLICABIL UAT = N/A

1.6. — Construcții de învățământ | APLICABIL UAT = DA

- **1.6.1. Învățământ preșcolar (grădinițe)** | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în zonele rezidențiale; distanța maximă de parcurs 500 m. | APLICABIL UAT = DA
- **1.6.2. Școli primare** | APLICABIL UAT = DA
- **1.6.3. Școli gimnaziale** | APLICABIL UAT = DA
- **1.6.4. Licee** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.6.5. Școli postliceale** | APLICABIL UAT = N/A
- **1.6.6. Școli profesionale** | APLICABIL UAT = N/A
 - *Amplasament:* în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m. | APLICABIL UAT = DA
- **1.6.7. Învățământ superior** | APLICABIL UAT = N/A
 - *Amplasament:* în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ. | APLICABIL UAT = N/A

1.7. — Construcții de sănătate | APLICABIL UAT = DA

- **1.7.1. Spital clinic universitar** | APLICABIL UAT = N/A

- *Amplasament:* în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil. | APLICABIL UAT = N/A
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). | APLICABIL UAT = N/A
- **1.7.2. Spital general (județean/orășenesc/comunal, cuplat sau nu cu dispensar/policlinică) | APLICABIL UAT = DA**
- **1.7.3. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici private) | APLICABIL UAT = N/A**
 - *Amplasament:* în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. | APLICABIL UAT = DA
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). | APLICABIL UAT = DA
- **1.7.4. Asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperare funcționale, centre psihiatrice) | APLICABIL UAT = DA**
 - *Amplasament:* în zone extraorășenești, în zone în care relieful și vegetația permit crearea de zone verzi. | APLICABIL UAT = DA
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). | APLICABIL UAT = DA
- **1.7.5. Dispensar/policlinică (gr. 1, 2, 3 – 600 / 1.200 / 2.400 consultații/zi) | APLICABIL UAT = N/A**
 - *Amplasament:* independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. | APLICABIL UAT = N/A
- **1.7.6. Dispensar urban (2–4 circumscripții, cu/ fără staționar, casă de nașteri, farmacie) | APLICABIL UAT = N/A**
- **1.7.7. Dispensar rural (2–4 circumscripții, cu/ fără staționar, casă de nașteri, farmacie) | APLICABIL UAT = DA**
 - *Amplasament:* independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. | APLICABIL UAT = DA

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). | APLICABIL UAT = DA
- **1.7.8. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii) | APLICABIL UAT = DA**
 - *Amplasament:* în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității. | APLICABIL UAT = DA
- **1.7.9. Creșe și creșe speciale pentru copii | APLICABIL UAT = DA**
 - *Amplasament:* în cadrul unor construcții/locuințe. | APLICABIL UAT = DA
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu); | APLICABIL UAT = DA
 - se recomandă amplasarea în zone cu relief și cadru natural favorabil. | APLICABIL UAT = DA
- **1.7.10. Leagăn de copii | APLICABIL UAT = DA**
 - *Amplasament:* în general în zone extraorășenești. | APLICABIL UAT = DA
 - se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). | APLICABIL UAT = DA
- **1.8. — Construcții și amenajări sportive | APLICABIL UAT = DA**
 - **1.8.1. Complexuri sportive | APLICABIL UAT = DA**
 - **1.8.2. Stadioane | APLICABIL UAT = DA**
 - **1.8.3. Săli de antrenament pentru diferite sporturi | APLICABIL UAT = DA**
 - *Amplasament:* în zone verzi, nepoluare și, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă. | APLICABIL UAT = DA
 - **1.8.4. Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) | APLICABIL UAT = DA**
 - **1.8.5. Patinoare artificiale | APLICABIL UAT = N/A**
 - *Amplasament:* de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement. | APLICABIL UAT = N/A
 - **1.8.6. Poligoane pentru tir | APLICABIL UAT = DA**

• **1.8.7. Popicării** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în zone nepoluante, bogat plantate și, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă. | APLICABIL UAT = DA

1.9. — Construcții de agrement | APLICABIL UAT = DA

• **1.9.1. Locuri de joacă pentru copii** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în cadrul zonei de locuit. | APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu). | APLICABIL UAT = DA

• **1.9.2. Parcuri** | APLICABIL UAT = DA

• **1.9.3. Scuaruri** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu). | APLICABIL UAT = DA

1.10. — Construcții de turism | APLICABIL UAT = DA

• **1.10.1. Hotel** – ** | APLICABIL UAT = N/A

• **1.10.2. Hotel-apartament** – ** | APLICABIL UAT = N/A

• **1.10.3. Motel** – * | APLICABIL UAT = DA

• **1.10.4. Vile** – * | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în zone nepoluante, bogat plantate. | APLICABIL UAT = DA
- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice; | APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu). | APLICABIL UAT = DA

• **1.10.5. Bungalouri** – ** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în perimetrul campingurilor/satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere. | APLICABIL UAT = DA

• **1.10.6. Cabane categoria** – ** | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic. | APLICABIL UAT = DA

- **1.10.7. Campinguri** – * | APLICABIL UAT = DA
- **1.10.8. Sate de vacanță** – * | APLICABIL UAT = DA
 - *Amplasament:* în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare și de orice elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile). | APLICABIL UAT = DA

1.11. – Construcții de locuințe | APLICABIL UAT = DA

- *Amplasament:* se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA 2. – PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. – Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția

- **2.1.1. Zone centrale:** 60%
- **2.1.2. Zone comerciale:** 70%
- **2.1.3. Zone mixte:** 50%
- **2.1.4. Zone rurale:** 30%
- **2.1.5. Zone rezidențiale:**
 - Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35%
 - Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri: (Nu se aplică pe teritoriul UAT Crețeni)
 - Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- **2.1.6. Zone industriale:**
 - Pentru cele existente: nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
 - Pentru cele propuse: procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
- **2.1.7. Zone de recreere:**
 - Nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. – Condiții de amplasare în cadrul terenului

- **2.2.1. Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni**
 - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa 1, pct. 1.5.5, 1.5.7–1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice.
 - *Prag locuri (minim):* 200 locuri
 - *Spațiu exterior:* 0,6 mp/loc

- La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform Anexei 6.

- **2.2.2. Construcții de învățământ**

- Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității:

1. zona ocupată de construcție;
2. zona curții de recreație (de regulă asfaltată);
3. zona terenurilor și instalațiilor sportive;
4. zona verde, inclusiv grădina de flori.

- Suprafață minimă teren:

- *Grădinițe*: 22 mp/copil
- *Școli (primare/gimnaziale/liceale/postliceale/profesionale)*: 20 mp/elev

- POT se referă la toate cele patru zone:

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori).

- **2.2.3. Construcții de sănătate**

- Amplasamentul va fi organizat în trei zone:

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

- Capacitatea pentru pct. 1.7.5–1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate (medie 7,5 consultații/an/locuitor; 280 zile lucrătoare).
- *Suprafață minimă teren*: 5 mp/consultație.
- Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.
- Creșe:

- *Suprafață minimă:* 25 mp/copil (creșe); 40 mp/copil (creșe speciale), organizate în patru zone: construcții; spații de joacă; spațiu tehnico-gospodăresc; zonă verde de parc și alei.
- *POT maxim pentru construcții:* 20%.

- **2.2.4. Construcții și amenajări sportive**

- Pentru pct. 1.8.1–1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone:

1. zona pentru construcții;
2. zona pentru spații verzi;
3. zona pentru alei, drumuri și parcaje.

- POT pe zone funcționale:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

- **2.2.5. Alte construcții**

- Construcțiile și amenajările cuprinse în Anexa 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1–1.5.3, 1.7.8–1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

<!-- PageBreak -->

ANEXA 3. — ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.0¹. — Clarificare STUDII (când sunt IMPUSE / la ce ajută când NU sunt impuse)

1. În prezenta anexă, “studiu” = document de fundamentare care poate:

a) fi IMPUS (condiționat) pentru a verifica/valida soluția de orientare și efectele ei (însorire, umbrire, coexistență etc.);

b) fi folosit NEIMPUS (la inițiativa proiectului/autorizației) pentru a justifica ajustări/soluții alternative, fără rescrierea regulilor din anexă.

2. Tipuri uzuale de studii (nume orientative, human-readable):

- Studiu de însorire (SI) / Studiu de umbrire (SU) / Studiu de însorire+umbrire (SIU)
- Studiu de coexistență / compatibilitate (SC)
- Studiu de microclimat (SM)

3. Când studiile sunt IMPUSE (declanșatoare — se completează local; fără a șterge textul anexei)

- Studiul se consideră IMPUS dacă se îndeplinește oricare dintre condițiile de mai jos:

a) Zona / regimul local impune studiu pentru orientare/însorire/umbrire: NU; Zone: Nu se aplică

b) Caracteristici ale investiției care pot genera umbriri/impact: clădiri cu $H > P+2E$ sau care umbresc o proprietate vecină cu funcțiune de locuire mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

c) Vecinătăți sensibile (ex.: locuire, spații cu public, curți interioare) care necesită verificare: DA

d) Funcțiuni sensibile (local, dacă se decide): spitale, școli, grădinițe.

e) Situații speciale (ex.: zone protejate, fronturi continue, constrângeri de parcelă): DA, în zonele construite protejate.

4. La ce ajută studiile când NU sunt impuse (NEIMPUS)

- Când studiul NU este impus, el poate fi folosit pentru:

a) justificarea unei abateri controlate de la recomandări (ex.: orientare diferită) prin măsuri compensatorii;

b) alegerea măsurilor de fațadă/umbrare/organizare pentru confort și funcționare;

c) documentarea unei soluții de coexistență (fluxuri, poziționări, zone de disconfort/evitare);

d) reducerea riscului de interpretare la avizare: se notează clar “Ajustări/condiții din studiu”.

REGULĂ DE UTILIZARE

Dacă există / se solicită studiu (însorire, umbrire, coexistență etc.), NU se rescrie regula; se notează la "Ajustări/condiții din studiu".

FORMAT LINIE DE APLICARE (sub fiecare punct)

- *Aplicare în UAT:* DA
- *Studiu:* Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire+umbrire
- *Referință studiu (dacă Regim≠NU):* Nu se aplică
- *Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS):* Nu se aplică
- *Ajustări/condiții (dacă e cazul):* identic_RGU

3.1. — Construcții administrative și financiar-bancare

- Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- *Aplicare în UAT:* DA
- *Studiu:* Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire
- *Referință studiu (dacă Regim≠NU):* Nu se aplică
- *Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS):* Nu se aplică
- *Ajustări/condiții (dacă e cazul):* identic_RGU

3.2. — Construcții comerciale

- Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- *Aplicare în UAT:* DA
- *Studiu:* Regim = NU
- *Referință studiu (dacă Regim≠NU):* Nu se aplică
- *Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS):* Nu se aplică
- *Ajustări/condiții (dacă e cazul):* identic_RGU
- Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- *Aplicare în UAT:* DA
- *Studiu:* Regim = NU
- *Referință studiu (dacă Regim≠NU):* Nu se aplică
- *Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS):* Nu se aplică
- *Ajustări/condiții (dacă e cazul):* identic_RGU

3.3. — Construcții de cult

- Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
- *Aplicare în UAT:* DA
- *Studiu:* Regim = NU
- *Referință studiu (dacă Regim≠NU):* Nu se aplică
- *Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS):* Nu se aplică
- *Ajustări/condiții (dacă e cazul):* specific_cult (ortodox)

3.4. — Construcții de cultură

- **3.4.1. Pentru pct. 1.5.1–1.5.3 și 1.5.8:** spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord/nord-est/nord-vest. Dacă nu este posibil, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
 - *Aplicare în UAT:* DA
 - *Studiu:* Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire+umbrire
 - *Referință studiu (dacă Regim≠NU):* Nu se aplică
 - *Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS):* Nu se aplică
 - *Ajustări/condiții (dacă e cazul):* identic_RGU
- **3.4.2. Pentru pct. 1.5.9–1.5.12:** nu se impun condiții speciale de orientare.
 - *Aplicare în UAT:* DA
 - *Studiu:* Regim = NU

Anexe la Regulamentul Local de Urbanism (RLU) - Format Final

Următorul tabel prezintă conținutul reglementărilor din anexele la RLU, structurat conform solicitării, pentru claritate și utilizare în documentația finală. Conținutul original a fost păstrat integral.

Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
ANEXA 3 (Continuare)					
3.5. Construcții de învățământ					
Orientarea sălilor de clasă	sud/sud-est/sud-vest	DA	Regim = IMPUS ; Tip = insorire+umbrire	Motiv impunere: conform declanșator 3.0 ¹⁽³⁾ : funcțiune sensibilă (școală/grădiniță). Referință studiu: Se va completa la momentul elaborării studiului.	identic_RGU



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
Bibliotecile, atelierele și laboratoarele	nord	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
Terenurile de sport	latura lungă orientată nord-sud	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
3.6. Construcții de sănătate					
3.6.1. Pentru pct. 1.7.1-1.7.4					
Saloane/rezerve	sud/sud-est/sud-vest	DA	Regim = IMPUS ; Tip = insorire+umbrire	Motiv impunere: conform declanșator 3.0 ¹⁽³⁾ : funcțiune sensibilă (dispensar/spital). Referință studiu: Se va completa la momentul elaborării studiului.	identic_RGU



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
Laboratoare/servicii tehnice medicale	nord	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
Cabinete	sud/sud-est	DA	Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire	Nu se aplică	identic_RGU
3.6.2. Pentru pct. 1.7.5–1.7.8	Aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.	DA	Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire	Nu se aplică	identic_RGU
3.6.3. Creșe/creșe speciale/leagăne de copii	Dormitoare și spații de joacă: sud/sud-est/sud-vest.	DA	Regim = IMPUS ; Tip = insorire+umbrire	Motiv impunere: conform declanșator 3.0 ¹⁽³⁾ : funcțiune sensibilă (creșă). Referință studiu: Se va completa la momentul elaborării studiului.	identic_RGU
3.7. Construcții și					



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
amenajări sportive					
Măsuri de protecție împotriva însoririi excesive	Copertine deasupra gradenelor (stadioane/terenuri competiții).	DA	Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire+umbrire	Nu se aplică	identic_RGU
	Plantații uniforme pe laturi (terenuri antrenamente).	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
	Parasolare / geamuri termoizolante la pereți vitrați sud-vest/vest (holuri public/săli).	DA	Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire+umbrire	Nu se aplică	identic_RGU
Orientări	Terenuri sport în aer liber: ax longitudinal nord-sud, abatere max. 15°.	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
	Piscine (înot/sărituri/polo): ax longitudinal nord-sud, abatere max. 20°.	N/A	Regim = NU	Nu se aplică	Fiind o funcțiune improbabilă, nu se reglementează



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
					. Eventualele propuneri se vor trata prin PUZ.
	Poligoane tir: ax mare nord-sud, ținte spre nord.	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
	Baze hipice: linia de sosire spre potou orientată nord/nord-est.	N/A	Regim = NU	Nu se aplică	Fiind o funcțiune improbabilă, nu se reglementează . Eventualele propuneri se vor trata prin PUZ.
3.8. Construcții de agrement					
Sălile de tip club	orientare sud/sud-vest/sud-est	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
3.9. Construcții de turism					



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
Spații tehnice și anexe	Se recomandă orientarea spre nord.	DA	Regim = NU	Nu se aplică	identic_RGU
3.10. Construcții de locuințe					
Dormitoare	Se recomandă evitarea orientării spre nord.	DA	Regim = NEIMPUS ; Tip = insorire+umbrire	Nu se aplică	identic_RGU
ANEXA 4	ACCESE CAROSABILE				
4.0[^]1. Clarificare	Când studiul este OBLIGATORIU și când studiul permite soluții alternative ("reduceri").				
(1) Definiție "studiu"	În prezenta anexă, "studiu" este un document de fundamentare care: a) poate fi OBLIGATORIU (con condiționat)				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	<p>pentru validarea numărului/localizării acceselor (fluență, siguranță, conflictări de fluxuri); și/sau b) poate fundamenta SOLUȚII ALTERNATIVE, inclusiv reducerea numărului de accese față de soluția standard, atunci când aceasta este justificată și funcționează în siguranță.</p>				
(2) Denumiri studii	<p>A) STOA – „Studiu de trafic și organizare accese” (studiu obligatoriu condiționat); B) SSAA – „Studiu de soluții alternative pentru accese” (studiu pentru soluții</p>				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplica re în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	alternative / reducere accese).				
(3) Declanșatoare STOA obligatoriu	Acces propus din/în străzi de categoria I–II (sau echivalent local): DA; Numărul acceselor propuse depășește: 1 pentru DN/DJ; Funcțiuni/obiective cu trafic semnificativ (listă locală): unități comerciale > 1000 mp, unități de producție/logistică, ansambluri rezidențiale > 20 unități locative; Prag trafic estimat / oră de vârf / evenimente (dacă se folosește): > 50 vehicule/oră de vârf.				
(4) Utilizare SSAA	SSAA se folosește pentru a fundamenta, după caz: reducere				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplica re în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	număr accese; relocare accese; acces comun/partajat; acces prin străzi colectoare; separări echivalente de fluxuri.				
(5) Câmp de evidență	REGIM STUDIU ACCESE: NU STOA SSAA; Referință (dacă ≠ NU): denumire document / nr / dată / autor / UTR-zonă; Ajustări/condiții (dacă e cazul): identice text condiții din studiu: ... adaptare locală: ...				
4.0. Regula generală	Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, precum și localizarea	DA	REGIM STUDIU ACCESE: STOA	Referință: Se completează la momentul elaborării studiului, dacă este cazul.	Ajustări/condiții: Orice acces la DN/DJ necesită avizul administratorului drumului și, după caz,



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.				STOA. Echivalare categorii străzi: Cat. I=DN 67B ; Cat. II=DJ 677A
4.1. Construcții administrative					
4.1.1. Pentru pct. 1.1.1–1.1.10	Accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a (după caz); accese carosabile separate: oficial, personal, public, serviciu.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	Ajustări/condiții: Pentru Primărie se recomandă separarea accesului public de cel al personalului. Echivalare categorii străzi: Cat. I=DN 67B ; Cat. II=DJ 677A
4.1.2. Pentru pct. 1.1.11–1.1.13	Accese conform destinației/capacității, cu separarea	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	față de circulația publică.				
4.2. Construcții financiar-bancare		N/A	REGIM STUDIU ACCESE: Nu se aplică.	Nu se aplică.	Funcțiune necaracteristică UAT Crețeni.
4.3. Construcții comerciale					
4.3.1. / 4.3.2.	Accese separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. Alei carosabile și parcaje în interior. Platforme de depozitare și accese pentru utilaje separate.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: STOA	Referință: Se completează la momentul elaborării studiului, dacă este cazul.	STOA obligatoriu pentru unități > 1000 mp ADC.
4.4. Construcții de cult	Alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	Se va asigura spațiu pentru parcare de eveniment, eventual în afara incintei.



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
4.5. Construcții de cultură					
4.5.1. / 4.5.2.	Accese separate pentru vizitatori/spectatori, personal și aprovizionare. Alei carosabile și parcaje în interior (dacă acces din străzi cat. I-II); parcaje în interior (dacă acces direct din străzi cat. III).	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text. Echivalare categorii străzi: Cat. I=DN 67B ; Cat. II=DJ 677A ; Cat. III=DC 88 și alte drumuri comunale.
4.6. Construcții de învățământ					
4.6.1. / 4.6.2.	Accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră și transportul public. Două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	Se va asigura o zonă de debarcare sigură pentru elevi (kiss-and-ride).



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
4.7. Construcții de sănătate					
4.7.1.-4.7.4.	Legătură cu rețeaua majoră prin două accese separate. Acces către străzi cat. I-II prin străzi cat. III/IV. Alei în incintă: 1 bandă (3,5 m) pentru $L \leq 10m$; 2 benzi (7,0 m) pentru $L > 10m$. Accesul pentru salvare nu intersectează accesul personal/pacienți.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	Pentru dispensar, se asigură acces separat pentru ambulanță. Echivalare categorii străzi: Cat. I=DN 67B ; Cat. II=DJ 677A ; Cat. III=DC 88 ; Cat. IV=Drumuri de exploatare / locale.
4.8. Construcții și amenajări sportive					
4.8.1. / 4.8.2.	Accese separate (public, sportivi, personal tehnic). Circulație carosabilă	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	separată de cea pietonală. Lățimi alei: descongestionare min. 7 m; circulație curentă min. 3,5 m; serviciu min. 6 m.				
4.9. Construcții și amenajări de agrement	Acces carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu/întreținere.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text
4.10. Construcții de turism					
4.10.1.–4.10.3.	Accese separate (utilizatori, personal, tehnic). Aleii semicarosabile: L≤25m → lățime min. 3,5m; L>25m → supralărgiri la 50m și placă de întoarcere. Număr și conformare accese în funcție	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	de categorie/capacitate.				
4.11. Construcții de locuințe					
4.11.1. Locuințe unifamiliale	Accese carosabile locatari; acces deșeuri/PSI. Alei (semi)carosabile: min. 3,5m (până la 25m); >25m cu supralărgiri. Fundături: max. 50m → 1 bandă 4m; max. 100m → min. 2 benzi (6m) + întoarcere.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: SSAA	Referință: Se completează la momentul elaborării studiului, dacă este cazul.	Pentru ansambluri > 10 locuințe, se justifică soluția de acces prin SSAA.
4.11.2. Locuințe semicolective	Accese carosabile locatari; acces de serviciu (deșeuri/PSI). Fundături: max. 50m → 1 bandă 4m; 50-100m → min. 2 benzi (6m) + întoarcere.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
4.11.3. Locuințe colective		N/A	REGIM STUDIU ACCESE: Nu se aplică.	Nu se aplică.	Funcțiune necaracteristică UAT Crețeni.
4.12. Toate categoriile	Accese pentru intervenții PSI (trafic greu). Curți interioare: acces pompieri prin ganguri (lățime min. 3,0 m, înălțime liberă min. 3,5 m). Accesele/pasajele carosabile se mențin libere permanent.	DA	REGIM STUDIU ACCESE: NU	Nu se aplică.	identic text
ANEXA 5	PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE)				
5.0. Reguli generale (actualizare)	(1) Necesarul minim conform Anexei 5. (2) Proiectare conform NP 24-2022. (3) P 132-93				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	<p>își încetează aplicabilitatea (parțial). (4)</p> <p>Locuri rezervate persoanelor cu handicap conform NP 051-2012.</p>				
5.0.1. Studii pentru parcaje	<p>(1) SCITP (Studiu circulație/impact) obligatoriu dacă \geq 50 locuri sau funcțiuni specifice. (2) SMRCP (Studiu mobilitate/reducere) poate fundamenta reducerea necesarului (max 30%) sau parcare la distanță. (3) Condiții SMRCP: proximitate nod transport public ($\leq 250m$) sau parcare la distanță ($\leq 250m$) în zone eligibile (Zona Centrală UTR M1).</p>				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplica re în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
5.1. Construcții administrative	1.1.1–1.1.10: 1 loc/25 salariați + spor 10-30%; săli conferințe: 1-2 locuri autocare. 1.1.11–1.1.13: 1 loc/20 salariați + spor 20% invitați.				
5.2. Construcții financiar-bancare	1 loc/20 salariați + spor 50% clienți. Parcajele pot fi organizate împreună.				
5.3. Construcții comerciale	Clienți: 1 loc / 200-40 mp desfășurați (în funcție de suprafață). Restaurante: 1 loc / 8 locuri la masă. Se adaugă parcajele vehiculelor proprii.				
5.4. Construcții de cult	Minim 5 locuri, în funcție de obiectiv.				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplicare în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
5.5. Construcții culturale	1 loc / 50 mp spațiu expunere (1.5.1-1.5.2); 1 loc / 15 locuri în sală (1.5.3-1.5.12).				
5.6. Construcții de învățământ	3-4 locuri / 12 cadre didactice. Tabere: locuri pentru autocare.				
5.7. Construcții de sănătate	1.7.1–1.7.7: 1 loc / 4 angajați + spor 10%. 1.7.8–1.7.10: 1 loc / 10 angajați. Parcajele pot fi diferențiate (personal/pacienți).				
5.8. Construcții sportive	1 loc / 10 locuri (1.8.1, 1.8.3, 1.8.4); 1 loc / 30 persoane (1.8.2, 1.8.5–1.8.7). Se adaugă 1-3 locuri autocare.				
5.9. Construcții de agrement	1 loc / 20 persoane. Cluburi: 1 loc / 5 membri.				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplica re în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
5.10. Construcții de turism	2 locuri / 10 locuri cazare (în funcție de confort). Moteluri: 6 locuri / 10 locuri cazare.				
5.11. Construcții de locuințe	În funcție de indice motorizare: 1 loc/2 locuințe unifamiliale; 1 loc/2 apartamente (semicolective); 1 loc/4 apartamente (colective). 80% din locurile pt. individuale vor fi garaje.				
5.12. Construcții industriale	1 loc / 25-150 mp, în funcție de suprafață.				
5.13. Funcțiuni mixte	Se consideră norma care conduce la numărul mai mare de locuri.				
5.14. Locuri pers. cu handicap	Amplasare: < 50m de intrări. Număr: 4% din total, min.				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplica re în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	2 locuri. Dimensiune: 3,70m x 5,40m. Disponere: pachete cu bandă de transfer 1,20m. Semnalizare corespunzătoare.				
5.15. Proiectare tehnică parcaje	Se proiectează conform NP 24-2022.				
ANEXA nr. 6	SPAȚII VERZI (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE (SP)				
Art. 1-3. Scop, Definiții, Principii	Scop: Stabilirea regulilor pentru regulilor pentru SV și SP. Definiții: SV, SP, gazon, material granular nelegat, SV pe terasă. Principii: Sechestrare carbon, permeabilitate, întreținere				



Categorie / Funcțiune	Reglementare / Cerință	Aplica re în UAT	Studiu (Regim / Tip)	Referință Studiu / Motiv Impunere	Ajustări / Condiții
	adaptată, securitate.				
Art. 4. Procente minime SV	Administrative: 10-15%; Comerciale: 2-5%; Culturale: 10-20%; Sănătate: conform UTR; Sportive: min. 30%; Turism: min. 25%; Locuințe: conform UTR (min. 2mp/loc.); Industriale: min. 20%.				
Art. 4bis. Suprafață permeabilă minimă (SP)	Nu se normează un procent minim prin PUG. Obligativitatea managementului apelor pluviale se va justifica tehnic în cadrul documentației de autorizare.				

CAPITOLUL III. — SECHESTRARE CARBON ȘI UMBRIRE (ARBORI, NU DOAR GAZON)

Art. 5. Regula de bază: SV orientat pe arbori și perene

(1) SV_min trebuie să includă, prioritar:

- a) arbori și arbuști (aliniamente, grupuri, perdele de protecție);
- b) perene (straturi, pajiști perene, grădini pluviale);
- c) mulci organic/mineral ca strat de protecție al solului (nu ca înlocuitor de vegetație).

(2) Gazonul este permis, dar:

- a) nu este considerat principal instrument de “captare carbon”;
- b) este **CONDIȚIONAT** de soluții de irigare eficientă și de specii adaptate: Se vor utiliza specii adaptate la condițiile locale, cu consum redus de apă, conform unui ghid ce va fi elaborat de UAT.

Art. 6. Arbori de umbrire (țintă locală)

(1) Se încurajează plantarea de arbori care, la maturitate, au diametrul coroanei $\geq 4,0$ m (arbori de umbrire), pentru umbrire și stocare carbon.

(2) Indicatori locali (de stabilit prin politică UAT; altfel N/A):

- a) Nu se normează prin PUG, se recomandă ca bună practică.
- b) Nu se normează prin PUG, se recomandă ca bună practică.
- c) Nu se normează prin PUG, se recomandă ca bună practică.

Art. 7. Întreținere și supraviețuire arbori

(1) Se impune asigurarea volumului de sol/substrat, a drenajului și a udării de prindere, astfel încât arborii să ajungă la maturitate și să își realizeze funcțiile climatice.

(2) Specii recomandate local (rezistente la secetă/canicule, adaptate): Se mandatează elaborarea unui catalog local de specii recomandate.

CAPITOLUL IV. — PERMEABILITATE, INFILTRARE ȘI PREVENIREA BĂLTIRILOR / TORRENȚIALE

Art. 8. Principiu: “apa rămâne și se gestionează în incintă”

(1) Se proiectează scurgere lină + colectare + retenție/infiltrare astfel încât:

- a) să nu existe băltiri persistente în SV/SP, la intrări, în zone de parcare sau pe trasee pietonale;
- b) să nu existe scurgeri necontrolate către domeniul public sau vecinătăți.

(2) Pante minime orientative pentru scurgere lină:

panta minimă în zone verzi/permeabile = $\geq 0,5\%$, stabilită prin detaliile de proiect și condițiile terenului.

(3) Rigolele/grătarele se detaliază astfel încât să nu devină obstacol (corelare Anexa 11).

Art. 9. Ce se consideră SP (permeabil) – fără a confunda cu SV

(1) SP include:

- a) SV (sol/substrat vegetat);
- b) suprafețe minerale permeabile neplantate: pietriș natural spălat, agregate naturale nelegate, mulci mineral, pavaje permeabile (rosturi deschise + strat suport permeabil), cu condiția menținerii permeabilității în timp (întreținere/anti-colmatare).

(2) NU se consideră SP: suprafețe cu liant (beton, asfalt, mortare, rosturi cu mastic impermeabil), sau materiale care se autoliantează/compactează până devin impermeabile.

CAPITOLUL V. – SPAȚII VERZI PE TERASE / PESTE PLĂCI (SUBSTRAT, GROSIMI, ARBORI)

Art. 10. Regula de bază

(1) Spațiile verzi pe terase/peste plăci se admit numai cu:

- a) verificarea încărcărilor și a soluției structurale;
- b) hidroizolație + barieră anti-rădăcini + drenaj + strat filtrant;
- c) substrat tehnic adecvat (nu “pământ” generic), cu compoziție minerală/organică controlată și stabilă.

Art. 11. Grosimi minime strat vegetație/substrat (referință tehnică; adoptare locală)

(1) UAT poate adopta praguri minime de substrat pentru a accepta “SV echivalent” pe terase/peste plăci.

(2) Praguri orientative pe tip vegetație (pentru proiectare; valori pot fi ajustate):

- a) perene joase: ~0,10 m
- b) arbuști până la ~3 m: ~0,30 m
- c) arbori mici (până la ~10 m înălțime): ~0,60 m
- d) arbori (până la ~15 m): ~1,50 m

(3) Dacă UAT dorește impunerea unui prag simplificat pentru “arbori de umbrire” pe placă:

Nu se impune prin PUG, se stabilește prin tema de proiectare.

Art. 12. Substrat tehnic – exemple (neexhaustiv)

(1) Substratul pe terase poate fi amestec tehnic (mineral + organic controlat), cu agregate ușoare și componente minerale (ex.: lava/pumice/argilă expandată/ardezie expandată/cărămidă concasată), plus fracție organică limitată, în funcție de tipul vegetației.

(2) Mulciul (organic sau mineral) este recomandat pentru reducerea evaporării și protecția solului/substratului.

(3) Se interzic soluțiile care duc la colmatare rapidă sau la “îmbibare” fără drenaj (risc infiltrații/greutate/îngheț).

CAPITOLUL VI. — FAȚADE VERZI (OPȚIONAL)

Art. 13. Principiu

(1) UAT poate introduce o țintă pentru fațade verzi (în special în ZC/UTR dense) ca măsură de răcire urbană și biodiversitate.

(2) Parametri locali (de stabilit; altfel N/A):

a) Nu se reglementează prin PUG, se încurajează ca bună practică.

b) Nu se reglementează prin PUG, se încurajează ca bună practică.

c) Nu se reglementează prin PUG, se încurajează ca bună practică.

CAPITOLUL VII. – DNSH (Do No Significant Harm) ȘI ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

Art. 14. DNSH – aplicabilitate

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH (PNRR/UE), SV/SP se proiectează și se execută astfel încât să nu prejudicieze semnificativ obiectivele de mediu (apă, climă, poluare, economie circulară, biodiversitate), conform cerințelor finanțatorului.

(2) Pentru proiecte necondiționate, se aplică ca bune practici.

Art. 15. Checklist DNSH minim (fără praguri inventate)

(1) Apă: retenție/infiltrare justificată; prevenire spălare poluanți către sol/rețea; separare a zonelor potențial poluante (ex. parcaje) de infiltrația directă.

(2) Climă: prioritizare arbori/perene; reducerea suprafețelor impermeabile; umbrire; materiale care reduc supraîncălzirea.

(3) Economie circulară: sol/substrat reutilizabil; mulci/compost controlat; gestionare deșeuri C&D; evitarea soluțiilor care se înlocuiesc frecvent.

(4) Poluare: control praf/șantier; limitarea pesticidelor; utilizarea tratamentelor fitosanitare numai după reguli.

(5) Biodiversitate: gard viu, plantări native/reziliente; protecția arborilor existenți; evitarea fragmentării habitatelor urbane.

Art. 16. Adaptare climatică (climate-proofing) – reguli minime

(1) Ploi torențiale: proiectul demonstrează traseul apei în incintă (A6.2), fără scurgeri necontrolate spre domeniul public; preaplin controlat.

(2) Caniculă: se demonstrează umbrirea (A6.1/A6.4), prin arbori de umbrire și soluții verzi funcționale; se evită “SV” exclusiv gazon intensiv în zone expuse.

(3) Secetă: vegetație perenă și mulci; irigare eficientă doar unde justificat; gazonul – condiționat.

(4) Îngheț–dezgheț: drenaj și pante astfel încât să nu se formeze gheață pe trasee și la baza împrejmuirilor/platformelor.

CAPITOLUL VIII. – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 17. Cerințe minime în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

- (1) Plan SV (A6.1): suprafețe SV, listă arbori (exist./propos), tip vegetație (arbori/arbuști/perene/gazon), mulci, irigare (dacă există).
- (2) Plan SP + pluvial (A6.2): suprafețe permeabile, pante, scurgeri line, rigole, retenție/infiltrare, preaplin.
- (3) Dacă există terase verzi/peste plăci (A6.3): tip acoperiș verde, stratificație, grosimi substrat, drenaj, irigare, acces mentenanță, verificare structurală.
- (4) Dacă se aplică fațade verzi (A6.4): tipologie, prinderi, mentenanță, prevenire infiltrații.
- (5) Pentru proiecte DNSH/UE: fișă/declarație DNSH + nota de screening climatic (conform formatului standard impus de autoritatea de management a finanțării).

<!-- PageBreak -->

ANEXA NR. 7 la RLU

REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE

(„Regulament local de publicitate” – aliniat la legislația specială în vigoare)

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Comuna Crețeni

Act aprobare RLU: Se aprobă prin Hotărârea de Consiliu Local de aprobare a prezentului PUG.

Act aprobare anexă (dacă separat): Se aprobă odată cu RLU.

Planșe aferente (recomandat):

- **A7.1** Zonare de publicitate (ZPR / ZPL și subzone, după caz)
- **A7.2** Tipologii și catalog local de mijloace de publicitate (ghid grafic: dimensiuni orientative, exemple corecte/greșite, integrare pe fațade)
- **A7.3** Amplasamente pe domeniul public/privat al UAT (liste + planșe, după caz: locuri dedicate, mobilier urban, aliniamente)

- **A7.4** Zone interzise / restricționate / condiționate (ex.: zone protejate, zone de protecție monumente, spații verzi, intersecții, sensuri giratorii, zone de siguranță trafic)
- **A7.5 (Planșe suplimentare – opțional):** Detalii standard (prinderi/înălțimi/poziționări; scheme de montaj pentru panouri/indicatoare; standard de inscripționare identificare autorizație/aviz)

CAPITOLUL I. – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. – Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli locale pentru amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate, în vederea asigurării unui cadru construit coerent, sigur și armonios, protejării peisajului urban și evitării riscurilor pentru traficul auto/pietonal.

(2) Anexa instituie: (i) zonarea de publicitate (restrânsă/lărgită), (ii) tipuri admise și condiții de amplasare, (iii) reguli obligatorii de interdicție, (iv) reguli pentru publicitate temporară, (v) reguli minime pentru firme, panouri, ecrane și publicitate luminoasă, (vi) cerințe de întreținere și conformare.

1.2. – Bază legală și raportul cu alte reglementări

(1) Prevederile prezentei anexe se aplică în acord cu legislația specială privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și cu regimul autorizării executării lucrărilor de construcții.

(2) În caz de conflict între prezenta anexă și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică actul/randul superior.

(3) În raport cu regulile generale, prezenta anexă reprezintă detalierea locală aplicabilă pe teritoriul UAT, în măsura în care nu contravine actelor cu rang superior și nu reduce cerințe minime obligatorii.

1.3. – Domeniu de aplicare

(1) Se aplică tuturor persoanelor fizice/juridice care solicită amplasarea mijloacelor de publicitate pe:

a) domeniul public sau privat al UAT/Statului aflat în administrarea UAT;

b) proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice, vizibile din spațiul public;

c) construcții (fațade, calcane, acoperișuri/terase), împrejmuiri, incinte, mobilier urban, vehicule publicitare (în condițiile prezentei anexe).

(2) Prezenta anexă se corelează cu reglementările urbanistice aprobate (PUG/PUZ/PUD) și cu zonele cu regim special (zone construite protejate, zone de protecție monumente, arii naturale protejate etc.).

1.4. — Regula “N/A”

(1) Oriunde un parametru local (zonare, listă amplasamente, dimensiuni maxime locale, tipuri permise pe subzone) nu este încă stabilit printr-o politică locală verificabilă, acesta se marchează “N/A”.

(2) “N/A” NU înseamnă permisiune; în aceste situații se aplică regulile obligatorii din prezenta anexă și legislația în vigoare.

CAPITOLUL II. — DEFINIȚII ȘI CLASIFICĂRI

2.1. — Termeni (minim necesari)

În sensul prezentei anexe, se utilizează termenii consacrați de legislația specială, inclusiv (fără a se limita la): afiș, aviz pentru publicitate temporară, banner, calcan, ecran publicitar, firmă, indicator publicitar direcțional, mesh, mijloace de publicitate, panou publicitar, panou publicitar mobil, proiect publicitar special, publicitate luminoasă, publicitate pe vehicule, publicitate temporară, steag publicitar, structură de publicitate autoportantă.

2.2. — Încadrarea mijloacelor de publicitate (pentru aplicarea zonării)

(1) Categoriile principale:

A) „Firme și inscripționări” – firmă, copertină inscripționată, inscripții pe vitrine/uși (după caz).

B) „Panotaj/panouri/ecrane” – panou pe sol, panou pe clădire (fațadă/calcan), ecran publicitar, publicitate luminoasă, panou mobil.

C) „Suporturi speciale” – mesh/mesh digital, steag publicitar, structuri autoportante, proiecte publicitare speciale.

D) „Publicitate temporară” – campanii/evenimente, cu structură fără fundație, în baza avizului pentru publicitate temporară.

E) „Publicitate pe vehicule publicitare” – vehicule special echipate în scop publicitar, în baza avizului pentru publicitate temporară.

CAPITOLUL III. — ZONAREA DE PUBLICITATE ȘI REGULI DE ADMISIBILITATE

3.1. — Zone de publicitate (obligatoriu la municipii/orașe; recomandat la comune)

(1) Se instituie:

a) Zone de publicitate restrânsă (ZPR) – zone cu restricții speciale; pot include subzone cu interdicție totală (cu excepția firmelor).

b) Zone de publicitate lărgită (ZPL) – zone în care pot fi admise toate categoriile de mijloace, cu condiția asigurării coerenței imaginii urbane.

(2) Delimitarea ZPR/ZPL se face în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate și se reprezintă grafic în Planșa A7.1 – „Zonare publicitate”.

Planșa A7.1: Zonarea nu se detaliază printr-o planșă distinctă, fiind considerată suficientă diferențierea regulilor între Zona Centrală (ZC) a localității, asimilată ZPR, și restul teritoriului administrativ, asimilat ZPL.

3.2. – Exemple de includere în ZPR (orientativ; se completează local)

(1) ZPR include, de regulă: centre istorice, zone construite protejate, zone de protecție ale monumentelor istorice/for public/monumente ale naturii, zone cu valoare arhitecturală/ambientală deosebită.

(2) Subzonare ZPR (opțional):

- **ZPR-1 (Centru istoric):** Nu se aplică.
- **ZPR-2 (Zone protejate):** Se aplică pentru UTR_CP (Zone construite protejate și monumente istorice).
- **ZPR-3 (Fronturi reprezentative):** Nu se aplică.

3.3. – Matrice de admisibilitate pe zone (DE COMPLETAT – politică locală)

(1) În lipsa unei politici locale, se aplică minimumul de mai jos:

- În ZPR: permise în principal firmele și elementele de semnalizare/indicarea direcțională de mici dimensiuni; restul mijloacelor sunt restricționate/condiționate.
- În ZPL: pot fi admise toate categoriile, cu respectarea condițiilor tehnice și a interdicțiilor generale.

(2) Matrice (se completează cu „ADMIS / CONDIȚIONAT / INTERZIS” și parametri locali):



Tip mijloc de publicitate	ZPR (ZC)	ZPL (Rest)	Parametri locali (maxime)
Firmă (pe fațadă/copertină/atic)	ADMIS	ADMIS	Suprafață max. 1,5 mp în ZPR; 3,0 mp în ZPL.
Inscripții pe vitrină/ușă	ADMIS	ADMIS	Max. 30% din suprafața vitrinei.
Indicator publicitar direcțional	CONDIȚIONAT	ADMIS	Suprafață max. 1,0 mp; doar în locații aprobate.
Panou publicitar pe sol (cu fundație)	INTERZIS	ADMIS	Max. 4,0 mp; distanță min. 50 m între panouri.
Panou publicitar pe clădire (fațadă/calcan)	INTERZIS	CONDIȚIONAT	Max. 6,0 mp; doar pe calcane, nu pe fațade.
Ecran publicitar / publicitate luminoasă	INTERZIS	INTERZIS	Nu se admit.
Mesh / mesh digital pe clădiri	INTERZIS	INTERZIS	Nu se admit.
Steag publicitar	CONDIȚIONAT	ADMIS	Doar pentru evenimente; max. 15 zile.
Structură autoportantă / proiect publicitar	INTERZIS	INTERZIS	Nu se admit.
Publicitate temporară (aviz)	CONDIȚIONAT	ADMIS	Durată max. 30 zile; amplasamente aprobate.

Tip mijloc de publicitate	ZPR (ZC)	ZPL (Rest)	Parametri locali (maxime)
Publicitate pe vehicule (aviz)	CONDIȚIONAT	CONDIȚIONAT	Traseu aprobat; staționare interzisă.