



# ALFRID



**INTERCERT INTERCERT INTERCERT  
SYSTEMS SYSTEMS SYSTEMS**

SR EN ISO 9001:2008 Nr. Q46  
SR EN ISO 14001:2005 Nr. M41  
SR OHSAS 18001:2008 Nr. SS39

Teilor, nr. 43, cod 110030  
Pitești, Argeș, România  
Nr. înmatriculare: J03/2974/1992  
Cod fiscal: RO2518220  
Certificat SR EN ISO 9001:2008, nr. Q46  
Certificat SR EN ISO 14001:2005, nr. M41  
Certificat SR OHSAS 18001:2008, nr. SS39

Tel.: +4/0248/217789  
+4/0348/807056  
+4/0348/807057  
+4/07227/10534  
+4/0788/391797  
+4/0248/221049  
Fax:  
web: [www.alfrid.ro](http://www.alfrid.ro)  
e-mail: [alfrid@alfrid.ro](mailto:alfrid@alfrid.ro)

Sistem de management de calitate, mediu, sănătate și securitate în muncă Certificat SA 8000:2008, nr. SA20/28.04.2010

## *PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SUSENI*

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Beneficiar :** COMUNA SUSENI JUD. ARGEȘ

**Proiectant :** S.C. ALFRID S.R.L. PITEȘTI

#### CONDUCEREA ELABORĂRII PROIECTULUI

**DIRECTOR:** ing. I. Darie

**ȘEF PROIECT:** arh. G. Mirion

Pitești  
2020



Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

---

COLECTIV DE ELABORARE

arh. G. Mirion  
urb. S. Stoica  
ing. I. Darie

- șef proiect
- arhitect urbanist
- inginer silvic



**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

**CUPRINS**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.....	56
<i>I. DISPOZIȚII GENERALE.....</i>	<i>56</i>
<i>1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....</i>	<i>56</i>
<i>2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....</i>	<i>56</i>
<i>3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....</i>	<i>58</i>
<i>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</i>	<i>59</i>
<i>4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....</i>	<i>59</i>
<i>5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....</i>	<i>75</i>
<i>6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....</i>	<i>76</i>
<i>7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....</i>	<i>82</i>
<i>8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....</i>	<i>83</i>
<i>9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....</i>	<i>85</i>
<i>10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....</i>	<i>85</i>
<i>III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....</i>	<i>86</i>
<i>11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....</i>	<i>86</i>
<i>IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....</i>	<i>87</i>
<i>C - ZONA CENTRALĂ.....</i>	<i>87</i>
<i>IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII.....</i>	<i>92</i>
<i>L - ZONA DE LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....</i>	<i>97</i>
<i>ID, A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITĂȚI AGRICOLE.....</i>	<i>102</i>
<i>V - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT / PLANTAȚII DE PROTECȚIE.....</i>	<i>105</i>
<i>G.C. - ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ.....</i>	<i>106</i>
<i>V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....</i>	<i>108</i>
<i>TC - ZONE DE PROTECȚIE OCUPATE DE CAI DE COMUNICAȚIE.....</i>	<i>108</i>
<i>TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.....</i>	<i>109</i>
<i>TF - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.....</i>	<i>109</i>
<i>VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....</i>	<i>109</i>
<i>V. DISPOZIȚII FINALE.....</i>	<i>113</i>

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### ***I. DISPOZIȚII GENERALE***

#### ***1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism***

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul intravilan al localităților componente studiate, aparținând comunei SUSENI.

Regulamentul local de urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic General.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Suseni.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local al comun ei Suseni pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și exploatare a construcțiilor existente și propuse în teritoriul intravilan al comunei Suseni.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor.

#### ***2. Baza legală a elaborării***

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice ”Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ G.M. – 007 - 2000;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/18.06.2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului; republicata prin O.G. nr.195/2005 , modificata prin O.U.G. nr. 114/2007 ;
- Ordin MAI nr. 187/19.08.2010 privind aprobarea Dispozițiilor generale privind apărarea împotriva incendiilor la spații pentru comerț;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MMAP nr. 46/2016 privin instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1.030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MMGA nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MT nr. 735/09.06.2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea privind Codul aerian nr. 21/2020.

### *3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism*

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din intravilanul și extravilanul localității, în limitele teritoriului Comunei Suseni, cu privire la condițiile de realizare a tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorii de terenuri.

Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, din teritoriul administrativ al comunei Suseni.

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al comunei Suseni cuprind un set de norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

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

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și din domenii conexe, specifice, ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației;

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor cu destinație agricolă cuprinse în intravilan se va putea face conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor planurilor amenajamentelor silvice și altor reglementari legale ce vor apărea ulterior.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit și zonele cu patrimoniu arheologic:

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție (marcate în planșa de Reglementări urbanistice), prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric, rezervații arheologice și a cadrului său construit sau natural, conform prevederilor Legii nr. 422/2001.

Lista Monumentelor Istorice, aprobată cu OMC nr. 2828/2015 pentru modificarea OMCC 2314 / 2004, publicată în M.Of. 113 bis / 15. II. 2016, conține două poziții pentru comuna Suseni, ambele obiective de arhitectură - biserici:

- AG-II-m-A-13690 – Biserica "Înălțarea Domnului" - Sat Găleşești -148A - 1753
- AG-II-m-B-13800 – Biserica "Sf. Paraschiva" - Sat Strâmbeni - 49A - 1883-1885

Prin "Studiul de urbanism istoric și arhitectură pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonelor construite protejate, comuna Suseni" întocmit de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING S.R.L au fost identificate 2 imobile monument istoric și 2 imobile ce sunt propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și o serie de imobile cu valoare locală de patrimoniu construit neclasat.

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**IMOBILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI CULTURALĂ MARE**  
(4 imobile: 2 m. i. și 2 propuneri de clasare în LMI)

Nr. crt.	Denumirea	Adresa/Proprietar	Datarea
1.	Biserica "Înălțarea Domnului", AG-II-m-A-13690	sat Găleşești, comuna Suseni, 148A	1753
2.	Biserica "Sf. Paraschiva" AG-II-m-B-13800	sat Strâmbeni, comuna Suseni, 49A	1883-1885
3.	Biserica din Cerșanii de Jos, hramul "Duminica Tuturor Sfinților" propunere de clasare în LMI	sat Cerșani, comuna Suseni	Sec. XVIII, 1865- 1867
4.	Biserica "Înălțarea Domnului " și "Sf. Nicolae" propunere de clasare în LMI	sat Țuțulești, comuna Suseni, DC 344	1897

**IMOBILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI CULTURALĂ MEDIE**

Nr. crt.	Denumirea	Adresa/Proprietar	Datarea
<b>BURDEȘTI</b>			
1.	Locuință tradițională	nr. 20. sat Burdești, com. Suseni	Sf. sec. XIX – înc. sec. XX
2.	Locuință tradițională	nr. 22. Sat Burdești, com. Suseni	1900-1945
<b>CERȘANI</b>			
3.	Conac și anexe – casa familiei Amzăr, clădirea administrativă a fostului C.A.P.	nr. 291, sat Cerșani, com. Suseni	Cca 1930
4.	Locuință tradițională	nr. 383. sat Cerșani. com. Suseni	1900-1945
5.	Locuință tradițională	nr. 336. sat Cerșani, com. Suseni	1900-1945
6.	Locuință tradițională	nr. 359, Dj. 659, sat Cerșani, com. Suseni	Sf. sec. XIX – înc. sec. XX
7.	Locuință tradițională	nr. 184, sat Cerșani, com. Suseni	Sf. sec. XIX – înc. sec. XX
8.	Locuință tradițională	nr. 23, DC 343, sat Cerșani, com. Suseni	Sf. sec. XIX – înc. sec. XX
9.	Biserica din Cerșani	DC 343, sat Cerșani, com. Suseni	1883
<b>GĂLEȘEȘTI</b>			
10.	Locuință tradițională – casa Floarea Ghiță	nr. 153, sat Găleşești, com. Suseni	1931-1937
11.	Locuință tradițională – casa Traian Davida	nr. 152, sat Găleşești, com. Suseni	1945
12.	Locuință tradițională – casa Constantin Liță	nr. 131, sat Găleşești, com. Suseni	1920-1945
13.	Locuință tradițională – casa Constantin Tomescu	nr. 111, sat Găleşești, com. Suseni	1920-1945
14.	Locuință tradițională	nr. 92, sat Găleşești, com. Suseni	1900-1945

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

15.	Locuință tradițională	nr. 123, Sat Găleşești, com. Suseni	1900-1945
<b>ODĂENI</b>			
16.	Locuință tradițională	nr. 101, sat Odăeni, com. Suseni	1900-1945
17.	Locuință tradițională	nr. 163, sat Odăeni, com. Suseni	1900-1945
<b>PĂDURENI</b>			
18.	Locuință tradițională	nr. 90, sat Pădureni, com. Suseni	1900-1945
19.	Locuință tradițională	nr. 39, Sat Pădureni, com. Suseni	1900-1945
<b>STRÂMBENI</b>			
20.	Locuință tradițională – casa Nicolae Sandu	nr. 147, sat Strâmbeni, com. Suseni	1931
21.	Locuință tradițională	nr. 192, sat Strâmbeni, com. Suseni	1900-1945
22.	Locuință tradițională	nr. 191, sat Strâmbeni, com. Suseni	1900-1945
23.	Locuință tradițională – casa Filoftea Oprea	nr. 47, sat Strâmbeni, com. Suseni	1900-1945
24.	Locuință tradițională	nr. 90, Sat Strâmbeni, com. Suseni	1900-1945
25.	Locuință tradițională	nr. 142-143, sat Strâmbeni, com. Suseni	1900-1945
26.	Locuință tradițională – casa Ilie Argeșeanu	nr. 95, sat Strâmbeni, com. Suseni	Cca 1900
27.	Locuință tradițională – casa învățătorului Marin D. Branîște	nr. 175, Sat Strâmbeni, com. Suseni	1912
<b>SUSENI</b>			
28.	Biserica de lemn (Boerești)	sat Suseni, com. Suseni	1865
29.	Locuință tradițională	nr. 176, Dj 659, sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
30.	Locuință tradițională	nr. 165, sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
31.	Locuință tradițională	nr. 48, Sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
32.	Locuință tradițională – casa familiei Marin Georgescu	nr. 49, sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
<del>33.</del>	<del>Locuință tradițională</del>	<del>nr. 256, sat Suseni, com. Suseni</del>	<del>1900-1945</del>
34.	Locuință tradițională	nr. 255, sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
35.	Locuință tradițională	nr. 294, Sat Suseni, com. Suseni	1947
36.	Locuință tradițională	nr. 243, sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
37.	Locuință tradițională	nr. 194, sat Suseni, com. Suseni	1900-1945
<b>ȘTEFĂNEȘTI</b>			
38.	Locuință tradițională și anexă	nr. 21, sat Ștefănești, com. Suseni	1920-1960
<b>ȚUȚULEȘTI</b>			
39.	Locuință popular urbană – Florea și Ioan Drăghici, învățători	Dj 659, nr. 159, sat Țuțulești, com. Suseni	1920-1960

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

40.	Locuință tradițională	nr. 137, DC 112, sat Țuțulești, com. Suseni	1900-1945
-----	-----------------------	---	-----------

Din documentația "Evaluare arheologică de teren pentru fundamentare P.U.G." comuna Suseni județul Argeș, întocmit de Universitatea Pitești, Arheolog expert - Constantin Augustus Barbulescu reiese că în comuna Suseni nu figurează cu nici un sit arheologic înscris în RAN (Repertoriul Arheologic Național).

Au fost identificate trei cruci de piatră pe teritoriul satelor Strâmbeni și Ștefănești datate din Epoca Medievală, perioada secolului al XVIII-lea și un sit arheologic din epoca bronzului, perioada dacică și Evul Mediu târziu, situat în punctul „Butureagu” sat Țuțulești ( în dreapta râului Dâmbovnic, la nord de confluența pârâului Rața cu Dâmbovnicul, la sud de biserica Țuțulești). Studiul recomandă înscrierea acestora în Repertoriul Arheologic Național.

Denumire	Datare	Localizare	Zonă de protecție	Cod RAN
Sit arheologic punctul „Butureagu”	Epoca Bronzului, perioada dacică și Evul Mediu târziu	Găleşești	Coordonate Stereo70	Necesită înscriere
Cruce de piatră	Epoca Medievală perioada secolului al XVIII-lea	Strâmbeni	500m	
Cruce de piatră		în curtea bisericii Strâmbeni	zona de protecție a bisericii Cuvioasa Paraschiva	
Cruce de piatră		Ștefănești	200m	

Coordonate Stereo70 Sit arheologic punctul „Butureagu”		
	N	E
1	35 65 95	49 82 05
2	35 63 97	49 82 22
3	35 63 25	49 84 23
4	35 64 76	49 84 63
5	35 65 92	49 82 83

Coordonate Stereo70 Zonă de protecție sit arheologic punctul „Butureagu”		
	N	E
1	35 67 37	49 81 50
2	35 65 81	49 81 61
3	35 64 16	49 79 69
4	35 62 04	49 79 58
5	35 61 17	49 86 45
6	35 64 25	49 86 18
7	35 66 59	49 84 25

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

4.5.1. Elemente de regulament pentru zona construită protejată - Imobile cu valoare arhitecturală și culturală mare

Zona construită protejată este compusă din imobilul monument istoric existent sau propus pentru clasare în LMI și zona sa de protecție.

Pentru fondul construit existent:

Se va solicita în mod obligatoriu avizul Direcției Județene de Cultură Argeș pentru orice intervenție asupra clădirii și pentru orice clădire nouă care va fi amplasată pe suprafața imobilului și pentru imobilele direct învecinate – cu limită comună de proprietate sau situate de partea cealaltă a străzii/drumului.

Sunt permise doar intervențiile cu scop de conservare a imaginii originare asupra clădirilor monument istoric/imobilului propus pentru clasare în LMI cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.

Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

Sunt permise lucrări de construire/desființare, extindere, supraetajare ș.a. asupra clădirilor situate în zona de protecție a imobilului monument istoric sau propus spre clasare în LMI cu următoarele condiții:

- volumele nou edificate/extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric/ imobilul propus spre clasare în LMI.
- este interzisă desființarea clădirilor cu valoare culturală mare și medie.
- menținerea în cadrul volumelor construcțiilor a spațiilor semi-deschise, forma și distribuirea acestora în cadrul parcelei.
- menținerea formei acoperișului în patru pante sau două pante, după caz.
- menținerea fațadelor, a gurilor existente și interzicerea aplicării pe fațadă a placajelor ceramice.
- pentru intervenții asupra spațiilor semi-deschise, tâmplăriei, învelitorii se recomandă folosirea materialelor similare: lemn pentru tâmplărie, șindrilă, tablă plană culoare gri sau țiglă ceramică pentru învelitori și lemn pentru elementele prispei.
  - păstrarea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor – culori pastelate.
  - păstrarea gamei cromatice a tâmplăriei pentru spațiile semi-deschise (prispă), pentru tâmplăria ferestrelor și a ușilor, aceea de maron închis, verde închis. Sunt interzise culorile stridente.

Pentru fondul construit nou:

---

Aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale, inclusiv la împrejmuiri

- Regimul maxim de înălțime de max. P+1 (max.7 m la cornișă);
- Acoperișul va fi în patru pante sau două pante, în acord cu soluția preponderentă din zona învecinată; panta acoperișului cuprinsă între 30-45 grade. Se interzic acoperișurile cu: pantă accentuată, rupere / schimbare de pantă – specifice zonelor montane.
  - Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 40% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului.
  - Se interzic culorile tari, puternic contrastante (roz, orange, violet), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, albastru, verde, gri, grenă.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Se interzice: azbocimentul (iar acolo unde există se recomandă înlocuirea acestuia cu materialele tradiționale: șifă, țiglă, tablă plană), țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și membranele bituminoase sau materiale din poliesteri.

– Sunt interzise împrejmuirile din plăci prefabricate din beton sau policarbonat.

#### 4.5.2. Elemente de regulament pentru imobilele cu valoare arhitecturală și culturală medie (neclasate în LMI)

Asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală și culturală medie (valori de patrimoniu local neclasat), identificate prin intermediul studiului istoric, sunt permise lucrări de reabilitare, extindere și punere în valoare. Nu sunt admise supraetajări ale corpului principal de clădire, este permisă mansardarea în volumul acoperișului existent al acesteia.

Pe amplasamentele evaluate cu valoare arhitecturală culturală medie (valori de patrimoniu local neclasat) construcțiile noi sau cele care înlocuiesc alte construcții existente, altele decât construcția principală (evaluată cu valoare arhitecturală culturală medie), o vor pune în valoare, atât prin volumetrie cât și prin modul de amplasare raportat la aceasta.

Se va conserva modul tradițional de amplasare pe parcelă a construcțiilor, respectând configurația gospodăriei și utilizarea specifică.

Se vor păstra toate caracteristicile parcelei: suprafață, dimensiunile laturilor (deschidere, adâncime), procentul de ocupare al terenului, modul de ocupare al parcelei și de folosire.

Pentru intervenții asupra spațiilor semi-deschise, fațadelor și a tâmplăriei sau a învelitorii se vor folosi materiale tradiționale și specifice regiunii. Este interzisă aplicarea pe fațadă a placajelor ceramice.

Se vor păstra gamele cromatice tradiționale pentru tâmplăria spațiilor semi-deschise (prispă), fațade și pentru tâmplăria ferestrelor și a ușilor. Sunt interzise culorile stridente.

Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

#### 4.5.3. Elemente de regulament pentru crucile din piatră și situl arheologic din epoca bronzului, perioada dacică și Evul Mediu târziu, situat în punctul „Butureagu”, identificate

– Menținerea crucilor pe amplasamentul existent.

– Degajarea spațiului din jurul lor pentru a se asigura o vizibilitate asupra acestora (lucrări de întreținere vegetație).

– Interzicerea oricăror lucrări de intervenție asupra crucilor prin vopsire, văruire (proces ireversibil în urma căruia se colmatează scrisul, elementele decorative etc.), evidențiere cu vopsea a literelor, simbolurilor sau/și elementelor decorative. Singura substanță permisă în vederea protejării pietrei crucilor este apa de var (apa rezultată din stingerea varului).

– Interzicerea executării de socluri pentru acestea.

– Interzicerea adâncirii lor în pământ.

4.6. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă, excepție făcând construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. (art. 92 din Legea nr. 18/1991).

4.7. Pe teritoriul administrativ al localității Suseni nu au fost identificate zone naturale protejate.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SE INTERZICE EXECUTAREA DE LUCRĂRI DE NATURĂ SĂ AFECTEZE OBIECTIVELE SITURILOR NATURA2000.

În cazul identificării unor noi areale naturale, sau a unor zone construite protejate se vor aplica prevederile legislației în vigoare la momentul respectiv, referitoare la posibilitățile de construire în aceste zone.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

#### *5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.*

##### 5.1. Zonele expuse la riscuri naturale

Zonele studiate în PUG, expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase) conform art. 10 din RGU au interdicție temporară de construire până la aplicarea măsurilor tehnice necesare.

Riscurile de inundații în anumite zone din cadrul comunității pot fi considerate a nu fi semnificative, de exemplu, în zone slab populate sau nepopulate sau în zone cu bunuri economice sau valoare ecologică limitată.

Conform Hărților de risc, elaborate de Administrația Națională a Apelor Române Argeș Vedea, în procesul de implementare al Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații, reiese că în comuna Suseni nu există pericol de inundații.

Hărțile de hazard și risc la inundații elaborate conform Directivei 2007/60/CE, pentru zonele cu risc potențial la inundații identificate și raportate în cadrul primei etape de implementare a Directivei la nivelul fiecărei Administrații Bazinale de Apă, pentru scenariul de inundabilitate cu probabilitate mică (cu depășire de 0,1% respective inundații care se pot produce la 1.000 de ani).

Principiul solidarității este foarte important în contextul gestionării riscurilor de inundații. În lumina acestuia, statele membre ar trebui încurajate să găsească o partajare echitabilă a responsabilităților, atunci când măsurile sunt decise de comun acord pentru beneficiul comun, în ceea ce privește gestionarea riscului de inundații de-a lungul cursurilor de apă.

În vederea evitării și a reducerii impactului negativ al inundațiilor în zona respectivă, este indicat să se elaboreze planuri de gestionare a riscului de inundații.

Cauzele și consecințele inundațiilor variază în funcție de țările și regiunile Comunității. Planurile de gestionare a riscului de inundații trebuie, așadar, să ia în considerare caracteristicile proprii ale zonelor pe care le acoperă și să prevadă soluții adaptate în conformitate cu nevoile și prioritățile acelor zone.

##### 5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice (antropice)

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

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor și comerțului, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice sau juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de locuit O.G. nr. 108/1999 față de zonele cu pericol de poluare.

Unitățile comerciale, de mică industrie și de prestări servicii care pot avea riscuri pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate, la o distanță de minim 15 metri măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților (Ordinul M.S. nr. 536/1997).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică (linia electrică de înaltă tensiune care traversează zona de locuit a satelor), gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU.

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcare și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii etc.)

#### *6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.*

##### 6.1. Amplasarea față de drumuri publice (ZONELE DE PROTECȚIE)

În zona drumurilor publice, județene și comunale, se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, conform art. 17 din RGU;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare), conform art. 18 din RGU;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, partea carosabilă, acostamente, trotuare, piste pentru cicliști, șanțuri, rigole, taluzări, ziduri de sprijin, șanțuri de gardă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținere și exploatare.

Limitele zonei drumului:

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);

- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție. (O.G. nr. 43/1997, republicată).

Conform Legii nr 198 din 16.07.2015 privind aprobarea O.G. nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, trebuie să se respecte următoarele retrageri:

- In INTRAVILAN :

- 13 m de la axul drumului național

- In EXTRAVILAN:

- pentru construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță de 30 m de la marginea părții carosabile.

- pentru construcții care nu generează un trafic suplimentar, în afara zonei de protecție.

Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

#### 6.2. Amplasarea față de căi aeriene

Comuna Suseni se situează în afara servituțiilor aeronautice, conform articolelor 4.3.1.5/ 4.8 / 5.7 / 5.11 din OMT nr. 735 din 09.06.2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 454 din 24.06.2015, modificată și completată cu OMT nr. 33 din 16.01.2017.

Prevederile **articolului 2.3.** din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015 - **Servituți aeronautice de balizare**

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

2.3.1. Servituțile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.

2.3.2. Semnalizarea obstacolelor se realizează prin:

a) marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună;

b) lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

2.3.3. În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

a) depășesc/penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;

b) prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice.

2.3.4. În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

a) au înălțimi de 45 m și mai mari;

b) au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

2.3.5. (1) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

a) conductorii din deschiderea de traversare, prin marcarea pentru zi (cu balize);

b) stâlpii de traversare, prin marcarea pentru zi (vopsire).

(2) Stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini).

(3) În cazurile stabilite pe baza unei analize de specialitate, conductorii din deschiderea de traversare trebuie să fie marcați pentru zi (cu balize) și pentru noapte (cu lumini specifice).

2.3.6. Pentru siguranța operării aeronavelor, zonele de aerodrom cu restricții de utilizare: piste și căi de rulare închise (sau părți ale acestora), zone inutilizabile, suprafața pistei până la prag etc., trebuie semnalizate corespunzător pe timp de zi și pe timp de noapte, prin marcaje, panouri, balize și lumini specifice.

2.3.7. Mijloacele vizuale utilizate (marcaje, panouri, balize, lumini) trebuie să fie conforme cu prevederile reglementărilor aeronautice de profil.

#### **Prevederile art. 85 din Codul aerian**

*(1) Limitele zonelor supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate acestor zone se determină de către administratorul aerodromului civil sau, după caz, de către cel al echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană, în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, se avizează de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea funcției de supervizare a siguranței ce revine acesteia, și se transmit autorităților administrației publice locale și județene pe teritoriul cărora se extind aceste zone, pentru a fi incluse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, iar pentru informare, și instituției prefectului. Emiterea avizului Autorității Aeronautice Civile*

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

*Române se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române, publicată pe site-ul acestei autorități.*

*(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația integrării în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, în condițiile legii, a zonelor supuse servituților aeronautice determinate și transmise conform alin. (1), împreună cu restricțiile asociate acestor zone.*

*(3) Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al Autorității Aeronautice Civile Române.*

#### Prevederile art. 91 alin. (3) și (4) Codul aerian

*(3) Persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției. Notificarea se realizează în conformitate cu procedura aprobată de directorul general al Autorității Aeronautice Civile Române și publicată pe site-ul acesteia. Autoritatea Aeronautică Civilă Română informează în mod corespunzător, după caz, administratorul aerodromului civil certificat în vecinătatea căruia este amplasată construcția, precum și Ministerul Apărării Naționale.*

*(4) Construcțiile prevăzute la alin. (3) trebuie balizate și, după caz, marcate în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor, la propunerea Autorității Aeronautice Civile Române.*

---

#### Prevederile articolului 4.3.1.5. din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015

*(1) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.*

*(2) În zonele situate dincolo de limitele zonelor I, II, III și IV, este necesară solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului.*

#### Prevederile articolului 4.8. din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile mai sus definite sunt necesare avizele AACR la documentațiile tehnice (inclusiv studii de fezabilitate, proiecte de execuție/instalare, după caz), pentru obiective cum sunt:

- a) obstacole cu înălțimi egale sau mai mari de 100,0 m față de cota terenului;
- b) construcții/structuri izolate (piloni, coșuri de fum, sonde) care nu depășesc înălțimea de 100,0 m, dar constituie obstacole locale semnificative;
- c) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- d) deschidere, dezvoltare sau modernizare de aerodromuri/aeroporturi/heliporturi;
- e) deschidere, dezvoltare sau modernizare de terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- f) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- g) alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului.

Prevederile **articolului 5.7.** din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015

(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice).

(2) Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR.

(3) Dacă zonele cu servituți aeronautice civile se extind peste mai multe unități administrativ-teritoriale, procedura indicată la alin. (1) și (2) trebuie să fie derulată de fiecare dintre autoritățile administrației publice locale implicate, potrivit părții care îi revine, astfel încât să se asigure continuitatea zonelor integrale și unitatea regimului de protecție instituit.

Prevederile **articolului 5.11.** din RACR-ZSAC, ediția 1/2015, din 09.06.2015

În cazul extinderii unor terenuri de aeronautică civilă sau al deschiderii altor asemenea terenuri, pentru obiectivele existente care afectează activitatea aeronautică, AACR va stabili, împreună cu autoritățile administrației publice locale implicate și în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare, măsurile necesare pentru respectarea condițiilor de siguranță a zborului.

#### 6.3. Amplasarea față de Sistemul Național de Transport al Petrolului

Unitatea teritorial administrativă Suseni este traversată în partea de Nord-Vest de două conducte de țigăi Ø10 3/4" Ticleni - Ploiești (F1-F2) cu instalațiile aferente acestora (traversare aeriană, prize potențial, robinete secționare, aerisitoare, etc.) ce se află în administrarea firmei CONPET S.A. Conductele sunt

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

componente a Sistemului Național de Transport al Petrolului, ce aparține Domeniului Public al Statului și care este de Interes Strategic.

Zona de siguranță din vecinătatea conductei cu instalațiile aferente acestora (traversare aeriană, prize potențial, robineti secționare, aerisitoare, etc.) ce se află în administrarea firmei CONPET S.A. are interdicție de construire.

Conform prevederilor din Ordinul nr. 196/2006 al A.N.R.M. Zona de siguranță este de 10m de o parte și de alta a conductei de transport țitei.

Este necesară obținerea avizului CONPET S.A. pentru orice lucrare cu scopul de introducere de noi suprafețe în intravilan, pentru eliberări de Autorizații de construire, pentru avizări de P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, modernizări de drumuri, înființări livezi-păduri, etc. aflate în proximitatea conductelor administrate de CONPET S.A. Totodată, este necesară menționarea societății CONPET S.A. în cadrul Certificatelor de Urbanism necesare vânzării-cumpărării de terenuri aflate în vecinătatea Sistemului Național de Transport al Petrolului.

#### 6.2. Amplasarea clădirilor față de rețele alimentare cu energie electrică

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

Linii electrice aeriene (LEA)	Distanță de protecție
1 - 100 kV	2x12m =24 m
110 kV	2x18.5m =37 m
220 kV	2x27.5m =55 m

#### 6.3. Amplasarea clădirilor față de rețelele de gaze naturale

În conformitate cu “Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale – MO 960 bis / 29.11.2006”

• 2 x 20 = 40 m conform art. 6.21 “Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)

• Zona de siguranță sonde de gaze Ø 100 m (raza = 50 m)

• Zona de siguranță sonde de țitei Ø 100 m (raza = 50 m)

#### 6.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Art. 23 din Regulamentul general de urbanism stabilește posibilitățile de amplasare a clădirilor față de aliniament astfel: clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează: în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aliniamentul clădirilor existente, retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale sau este specificată o altă retragere în regulamentul local de urbanism.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 din RGU.

**Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane, în scopul posibilităților de extindere a carosabilului.**

Amplasarea construcțiilor noi se face, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

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

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ( $H \leq D$ ), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

#### 6.5. Amplasarea fântânilor

Norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism:

- Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, etc.

- Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4,00 metri, pereții să fie amenajați astfel încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de min. 0,70- 0,100 metri deasupra solului și min. 0,60 metri sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat.

- Obligatoriu, fântâna trebuie prevăzută cu capac.

#### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### *Accese carosabile (art. 25 din RGU)*

Caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor cu raza minimă de racordare de 12,00 m.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Se va urmări asigurarea acceselor carosabile direct între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

#### *Accese pietonale*

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale pot fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dezabilități fizice și locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### *8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.*

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

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

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, gaze naturale, și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură (art. 28 din HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, HG 525/1996).

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin europubele moderne cu roți, sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în domeniile urbanistice.

Se interzic depozitățile întâmplătoare ale gunoierului în zonele verzi plantate, protejate. În caz contrar, se vor lua măsuri necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze imaginea civilizată.

#### *8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente*

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. Conform prevederilor art. 27 din HG nr. 525/1996, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele condiții :

- Când rețelele edilitare publice au capacitați și grad de acoperire a teritoriului rural suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacitați și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectiva , se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m între fântâni și fose septice), precum si prevederile Codului Civil ( art. 610 ) ;

- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

#### *8.2. Realizarea de rețele edilitare*

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local, conform art. 28 din RGU .

Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public al comunei și se administrează conform legii.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

~~Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.~~

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

#### *8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare art. 29 din RGU*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

#### 8.4. Zone de protecție a lucrărilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protecții pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare :

Sisteme de alimentare cu apă în sistem centralizat (captare, înmagazinare, transport și distribuție), conform H.G. nr. 101/1997:

- Front captare ( puțuri ): raza de protecție sanitară cu regim de restricție de 50 m în amonte și 20 m în aval de captare, pe direcția de curgere a curentului de apă subteran și cu direcția de șiroire a apelor meteorice, conform art. 13 din HG nr. 101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară";
- Conducte de aducțiune: zona de protecție 30 m față de orice sursă de contaminare;
- La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică, conducta de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și/sau meteorică, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală;
- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m;
- Rezervoare de înmagazinare apă, îngropate: raza de protecție sanitară: 20 m de la zidurile exterioare, conform art. 31 din HG nr. 101/1997;
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în H.G. nr. 101/1997 ;

#### 9. Reguli privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Pentru funcțiunea de locuire, RGU fixează: pentru parcelările noi, suprafețe de minimum 150 mp și front la stradă de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (înșiruite, covor etc.) și, respectiv, suprafață de min. 200 mp și front la stradă de min 12 m în cazul realizării unor construcții izolate sau cuplate.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de mică producție, construcții industriale etc.) se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții , în temeiul art. 30 din RGU .

Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele 1 - 6 la HG nr. 525/1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (P.O.T., C.U.T.) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (P.O.T., C.U.T.) să nu fie atinși în mod simultan.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului direct la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare; forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

#### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

##### 10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creării de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 din RGU și Anexei nr. 6 la RGU.

În bilanțul utilizării terenului se va păstra pentru spațiul verde un procent de minim 40% pentru a asigura condiții de confort ecologic.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor, arborii existenți cu peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În grădinile de față echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Se vor asigura spații verzi de minim 30% din suprafața curții-construcții pentru care se solicită autorizarea.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

##### 10.2. Reguli cu privire la împrejurii (cf. art. 35 din RGU)

Împrejurii reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Configurarea împrejurii este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziția de parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
- funcțiunea construcției pe care este amplasată parcela;

- caracteristicile cadrului natural;

- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora).

În afară de caracterul împrejurii, strict utilitar, acestea sunt de interes public datorită participării lor la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejurii amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurii în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului civil.

Împrejurii realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Pentru unitățile industriale sau de depozitare împrejurii realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m .

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejuririle se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

*11. Zone și subzone funcționale.*

Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare.

Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

Teritoriul intravilan al satelor comunei SUSENI este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

**C - ZONA CENTRALĂ**

C1 - Subzona centrului civic propus cu regim de construire discontinuu format din clădiri cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri, în care predomină comerțul, serviciile și spațiile verzi.

**L - ZONA DE LOCUIT**

L1 - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 niveluri situate în zone constituite (țesut tradițional existent)

• L.M.1a - ZONA CU LOCUINTE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ( max P+2)

• L.M.1 (a+b) - ZONA CU LOCUINTE CU POSIBILITATI DE ÎNDESIRE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ( P, P+M, D+P, P+1)

L2 - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 niveluri situate în enclave neconstruite sau în noile extinderi ale intravilanului.

**IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**

**G.C. - ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

• G.C. (a+b) - subzona de gospodărire comunală - CIMITIR

• G.C.a.a+sfera - subzona de gospodărire comunală

- sursă de alimentare cu apă și rezervor (hidrosfera)

- stație epurare ape uzate

**ID - ZONA DE INDUSTRIE**

**A - ZONA DE INDUSTRIE - UNITAȚI AGRICOLE**

**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

• V1 - Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: scuaruri și fâșii plantate publice, complexe și baze sportive

• V2 - Subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică și de protecție sanitară

**T - ZONA TRANSPORTURILOR**

T1 - subzona căilor de comunicație rutieră

**TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.**

**TF - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE**

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

**C - ZONA CENTRALĂ**

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Această zonă se caracterizează printr-o mare varietate funcțională, axată pe acceptarea diferitelor funcțiuni, de interes public și a diverselor categorii de activități comerciale, servicii și mică producție și a locuințelor.

Zona se compune din următoarele subzone:

Subzona centrului civic propus cu regim de construire discontinuu, format din clădiri cu regim de înălțime maxim P+2 E, în care predomină locuințe cu spații comerciale la parter, sedii bancare, farmacii, cabinete medicale și sedii administrative.

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, a activităților comerciale și a altor activități care nu afectează locuirea.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetică a unor zone complexe din punct de vedere funcțional (mixarea funcțiuni de locuire cu activități comerciale, servicii etc.), ca răspuns la cererea preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

Se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit este format în mare parte din clădiri de locuit. Spre deosebire de zona de locuit (L), zona centrală permite conversia locuințelor în alte funcțiuni.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, pensiuni, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice (unități de învățământ, unități sanitare, unități de cultură și culte, unități administrative);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- parcaje la sol;
- lăcașuri de cult și activități complementare pentru acestea;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special, care includ spații pentru profesii libere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, cluburi etc.;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- spații de odihnă amenajate;
- agrement – sport și recreere;

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

Localurile care comercializează băuturi alcoolice și discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m. față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli etc.) și față de biserici;

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine/bovine, respectiv ferme avicole;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitari de materiale construcții;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- depozitari de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- construcții provizorii de orice natură;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform art. 17 și anexei nr. 3 din RGU.

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conform art. 3 Ordinului nr. 119/2014 privind Normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE: conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

La amplasarea construcțiilor față de drumurile publice, definite la art. 6.1.- Amplasarea față de drumuri publice, din prezentul regulament, se va respecta "zona drumului", definită prin OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare și zonele de protecție și zonele de siguranță aferente acesteia.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform art. 23 din RGU și art. 6.2. RLU.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
- retrase față de acesta după cum urmează: în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale sau este specificată o altă retragere în regulamentul local de urbanism ;
- respectarea distanțelor de protecție și de siguranță ale drumurilor publice ;
- facilitarea creării de piețe pietonale sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI : conform art. 24 din RGU

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Sunt interzise cuplările la calcan între clădiri în funcțiunea productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanța minimă admisă de Codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății (îngrădită sau nu) este de 2,00 m.

Pentru asigurarea respectării normelor de înscriere și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

ACCESE CAROSABILE : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art.7 din RLU

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

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

ACCESE PIETONALE : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

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

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale pot fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dezabilități fizice și locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare.

RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE : conform art. 27 din RGU și art.8.1. din RLU

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni și fose septice etc.), precum și prevederile Codului civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE : conform art. 28 din RGU și art.8.2. din RLU

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

PARCELAREA : conform art. 30 din RGU și art. 9 din RLU

Noile parcele pentru construcții izolate sau cuplate suprafața minimă va fi de 300,0 mp, cu front la stradă de minimum 15,0 m.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele 1 - 6 la HG nr. 525/1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR : conform art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament (regimul de înălțime P+M).

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR : conform art. 32 din RGU.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Culorile vor urmări armonizarea cu zona înconjurătoare, precum și evitarea deprecierei peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza în ceea ce privesc finisajele și arhitectura cu clădirea principală.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 50% maxim pentru zona centrală a comunei - exprimă limita maximă de suprafață permisă ce va fi ocupată de construcții.

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața la sol a construcției propuse și suprafața terenului conform art. 15 din RGU.

C.U.T = 0,80 maxim. Coeficientul de ocupare al terenului reprezintă raportul dintre aria desfășurată a clădirii propuse și suprafața terenului.

Pe terenurile asupra cărora s-a întocmit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, cimitire, spital, protecție a DJ), construirea se face în condițiile respectării art. 16 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996.

PARCAJE: conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării locurilor de parcare necesare pe terenul beneficiarului, în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în domeniu.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

SPAȚII VERZI : conform art. 34, anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1. din RLU.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile naționale și județene și a grădinilor de față cu rol decorativ ale locuințelor.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Condițiile de amplasare a arborilor în zona drumurilor principale și secundare, sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

ÎMPREJMUIRI : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Pentru unitățile industriale sau de depozitare împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

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

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

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

În cadrul acestei zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, a activităților comerciale și a altor activități care nu afectează locuirea. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, cuprinde subzonele: construcții administrative, construcții pentru învățământ, sănătate, cultură, culte, financiar-bancare, comerț, prestări servicii, monumente arhitecturale, poliție etc.

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce aparțin tipurilor de instituții publice și serviciile de interes general ale comunei.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții publice și servicii de interes general și altele de tip IS care mai pot apărea (obiective noi, modernizări, schimbări de destinație, amenajări exterioare, mobilier urban, monumente);
- instituții, servicii și echipamente publice (unități de învățământ, unități sanitare, unități de cultură și culte, unități administrative);
- lăcașuri de cult și activități complementare pentru acestea;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- activități manufacturiere nepoluante;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, cluburi etc.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

Localurile care comercializează băuturi alcoolice și discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m. față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli etc.) și față de biserici;

Se admit activități productive de mici dimensiuni cu condiția ca acestea să fie nepoluante și să nu intre în contradicție cu caracterul zonei.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcție sau amenajare (provizorie, chioșcuri, buticuri, rulote) care să afecteze integritatea și funcționalitatea spațiului aferent domeniului public.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- depozitari de materiale refolosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- construcții provizorii de orice natură.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform art. 17 și anexei nr. 3 din RGU.

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite, atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE: conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de drumurile publice, definite la art. 6.1. - Amplasarea față de drumuri publice, din prezentul regulament, se va respecta "zona drumului", definită prin OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare și zonele de protecție și zonele de siguranță aferente acestora.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform art. 23 din RGU și art. 6.2. RLU.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;

- retrase față de acesta după cum urmează: în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale sau este specificată o altă retragere în regulamentul local de urbanism;

- respectarea distanțelor de protecție și de siguranță ale drumurilor publice;

- facilitarea creării de piețe pietonale sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă.

#### AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI : conform art. 24 din RGU

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

Sunt interzise cuplările la calcan între clădiri în funcțiunea productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanța minimă admisă de codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății (îngrădită sau nu) este de 2,00 m.

Pentru construcțiile de utilitate publică amplasate izolat retragerea față de limita laterală va fi de cel puțin 4,00 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișa. În cazul amplasării în regim cuplat retragerea față de limita de proprietate neconstruită va fi de cel puțin 3,00 metri.

Pentru construcțiile de utilitate publică retragerea față de limita posterioară va fi de cel puțin 6,00 metri.

Pentru asigurarea respectării normelor de înscriere și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

#### ACCESE CAROSABILE : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7 din RLU

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

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

#### ACCESE PIETONALE : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Accesele pietonale pot fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dezabilități fizice și locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare.

RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE : conform art. 27 din RGU și art.8.1. din RLU

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni și fose septice etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE : conform art. 28 din RGU și art.8.2. din RLU

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

PARCELAREA : conform art. 30 din RGU și art. 9 din RLU

Noile parcele, pentru curți-construcții suprafața minimă va fi de 400 mp, cu front la stradă de minimum 15,0 m.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele nr. 1 - 6 la H.G. nr. 525/1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR : conform art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2, P+2+M) va respecta, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament( regimul de înălțime P+M ).

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistice a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Culorile vor urmări armonizarea cu zona înconjurătoare, precum și evitarea deprecierei peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza în ceea ce privesc finisajele și arhitectura cu clădirea principală.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 50% maxim - exprimă limita maximă de suprafață permisă ce va fi ocupată de construcții. Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața la sol a construcției propuse și suprafața terenului conform art. 15 din RGU.

C.U.T = 0,80 maxim. Coeficientul de ocupare al terenului reprezintă raportul dintre aria desfășurată a clădirii propuse și suprafața terenului.

Pe terenurile asupra cărora s-a întocmit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, cimitire, spital, protecție a DJ), construirea se face în condițiile respectării art. 16 din RGU aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

PARCAJE: conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării locurilor de parcare necesare pe terenul beneficiarului, în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în domeniu.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare.

SPAȚII VERZI : conform art. 34, anexa nr. 6 din RGU și art. 10.1. din RLU.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile naționale și județene și a grădinilor de fațadă cu rol decorativ ale locuințelor.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Condițiile de amplasare a arborilor în zona drumurilor principale și secundare, sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

ÎMPREJMUIRI : conform art. 35 din RGU și art.10.2. din RLU.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Pentru unitățile industriale sau de depozitare împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

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

## ***L - ZONA DE LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE***

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii.

Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință:

**L1** - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 niveluri situate în zone constituite (țesut tradițional existent)

• L.M.1a - ZONA CU LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (max P+2)

• L.M.1 (a+b) - ZONA CU LOCUINȚE CU POSIBILITĂȚI DE INDESIRE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P, P+M, D+P, P+1)

**L2** - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1, P+2 niveluri situate în enclave neconstruite sau în noile extinderi ale intravilanului.

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE

Locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte. Ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 60 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri.

Activități compatibile cu locuirea, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte. Aceste activități se pot desfășura în clădirile principale.

Sunt permise activități complementare locuirii (comerț, servicii, activități productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spații verzi, alei pietonale, lucrări edilitare, platforme precolectare deșeuri menajere) și obiective de utilitate publică locală (de ex.: grădinițe, biserici etc.), funcțiuni comerciale și servicii profesionale complementare locuirii, activități manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante și să nu genereze transporturi grele.

Funcțiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuințelor sunt următoarele:

- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației: (învățământ primar și gimnazial, servicii de sănătate, comerț, cultură etc.);

- spații verzi, pentru joacă și agrement (recreere);

## **Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**

### **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto), pentru activități cu caracter public;
- servicii profesionale, sociale și personale, alte tipuri de servicii;

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

Localurile care comercializează băuturi alcoolice și discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli etc.) și față de biserici.

Se admit activități productive de mici dimensiuni cu condiția ca acestea să fie nepoluante și să nu intre în contradicție cu caracterul zonei.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI INTERZISE

Interdicție temporară de construire până la luarea de măsuri de regularizare a cursului de apă.

Cu scopul evitării riscurilor de producere a dezastrelor naturale, în vederea protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, la art. 10 "Expunerea la riscuri naturale" prevede autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

Locuințe în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apelor), în zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură.

- orice construcție sau amenajare (provizorie, chioșcuri, buticuri, rulote) care să afecteze integritatea și funcționalitatea spațiului aferent domeniului public.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- construcția de clădiri cu funcțiuni industriale;
- depozitari de materiale refofosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- construcții provizorii de orice natură.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform art. 17 și anexei nr. 3 din RGU.

Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conform art. 3 Ordinului nr. 119/2014 privind Normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE: conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de drumurile publice, definite la art. 6.1.- Amplasarea față de drumuri publice, din prezentul regulament, se va respecta "zona drumului", definită prin OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare și zonele de protecție și zonele de siguranță aferente acesteia.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform art. 23 din RGU și art. 6.2. RLU.

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;

- retrase față de acesta după cum urmează: în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale sau este specificată o altă retragere în regulamentul local de urbanism;

- respectarea distanțelor de protecție și de siguranță ale drumurilor publice;

- facilitarea creării de piețe pietonale sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI : conform art. 24 din RGU

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

Sunt interzise cuplările la calcan între clădiri în funcțiunea productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanța minimă admisă de codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății (îngrădită sau nu) este de 2,00 m.

Pentru asigurarea respectării normelor de înscriere și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

ACCESE CAROSABILE : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art.7 din RLU

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

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

ACCESE PIETONALE : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

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

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale pot fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dezabilități fizice și locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare.

RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE : conform art. 27 din RGU și art.8.1. din RLU

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni și fose septice etc.), precum și prevederile Codului civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE : conform art. 28 din RGU și art.8.2. din RLU

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

PARCELAREA : conform art. 30 din RGU și art. 9 din RLU

Noile parcele, pentru curți-construcții suprafața minimă va fi de 400 mp, cu front la stradă de minimum 15,0 m.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele nr. 1 - 6 la H.G. nr. 525/1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR: conform art. 31 din RGU

Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament( regimul de înălțime P+M ).

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR : conform art. 32 din RGU

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Culorile vor urmări armonizarea cu zona înconjurătoare, precum și evitarea deprecierei peisajului rural/natural prin evitarea folosirii unor culori stridente.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza în ceea ce privesc finisajele și arhitectura cu clădirea principală.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 45% maxim - exprimă limita maximă de suprafață permisă ce va fi ocupată de construcții.

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața la sol a construcției propuse și suprafața terenului conform art. 15 din RGU.

C.U.T = 0,80 maxim. Coeficientul de ocupare al terenului reprezintă raportul dintre aria desfășurată a clădirii propuse și suprafața terenului.

Pe terenurile asupra cărora s-a întocmit servitute de utilitate publică (protecție sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, cimitire, spital, protecție a DJ), construirea se face în condițiile respectării art. 16 din RGU aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

PARCAJE: conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării locurilor de parcare necesare pe terenul beneficiarului, în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform legislației în domeniu.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului PI32 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime de asigurare a locurilor de parcare.

SPAȚII VERZI : conform art. 34, anexa nr. 6 din RGU și art.10.1. din RLU.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile naționale și județene și a grădinilor de fațadă cu rol decorativ ale locuințelor.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Condițiile de amplasare a arborilor în zona drumurilor principale și secundare, sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului Transporturilor, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

ÎMPREJMUIRI : conform art. 35 din RGU și art.10.2. din RLU.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Pentru unitățile industriale sau de depozitare împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m.

În zonele pentru care s-a instituit protecție, împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului autorităților competente.

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

## ***ID, A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE***

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Unități industriale: secții de mecanizare, prestări servicii industriale;

Unități agricole: ferme agrozootehnice (inclusiv cele în conservare) și activități pentru valorificarea producției agricole ;

Sunt obligatorii documentații P.U.Z./P.U.D avizate conform legii care să instituie reglementări urbanistice pentru asigurarea acceselor, realizarea infrastructurii tehnice, modul de amplasare a clădirilor pe teren, aliniament, POT, CUT și distanțe pentru amplasare a construcțiilor pe terenuri (laterale și posterioare).

### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE

- Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- Activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- Activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea care necesită suprafețe mari de teren.

- Suprafețe de parcare, accese auto sigure și suficient spațiu pentru autoutilitare – încărcat, descărcat și manevrare ale acestora.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

- In mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează incomodare locuirii sau zonei civice a așezării, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru toate platformele industriale și agro-industriale, centrele de birouri de afaceri, complexe vânzări en-gros va fi necesară elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care trebuie să stabilească reguli cu privire la următoarele aspecte :

- Modul în care va evolua funcțiunea de bază și funcțiunile complementare, criteriu de bază în organizarea urbanistica a respectivei subzone;
- Modul în care se alocă suprafețele de teren corelat cu viitoarele funcțiuni ale zonei funcție de ponderea acestora;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT și CUT) specifici activității;
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
- Implicațiile asupra mediului și soluții de diminuare a factorilor de poluare;
- Identificarea situațiilor în care apar servituți pe terenuri destinate locuirii sau altor activități care utilizează terenuri aparținând altor proprietari.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile ale art. 12 din R.G.U. se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI INTERZISE

- Platforme industriale de substanțe explozive sau toxice
- Unități de învățământ și orice alte servicii de interes general
- Locuire

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE: conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

La amplasarea construcțiilor față de drumurile publice, definite la art. 6.1. - Amplasarea față de drumuri publice, din prezentul regulament, se va respecta "zona drumului", definită prin O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și zonele de protecție și zonele de siguranță aferente acesteia.

Pentru a nu crea incomodări ale fluxurilor de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul care aparține unei societăți industriale, de depozitare, transport și activități agricole;
- Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale și agricole.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT: conform art. 23 din RGU și art. 6.2. RLU

Amplasarea față de aliniament se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii sau PUD și conform art. 6.2. din prezentul regulament.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentațiile de urbanism vor avea în vedere asigurarea unor zone minime de protecție a celorlalte activități față de factorii poluanți și față de alți factori de risc.

#### AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI : conform art. 24 din RGU

Amplasarea în interiorul parcelei industriale/agricole a construcțiilor necesare desfășurării activităților se va face astfel încât să se asigure condițiile :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii (ex: puțuri captare apă potabilă, stații de epurare/preepurare, stații de transformare, stații de oxigen, depozitarea deșeurilor);
- Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional;
- Asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accese adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.

#### ACCESSE CAROSABILE : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art.7 din RLU

Rezolvarea accesului/acceselor carosabile pe o parcelă industrială sau agricolă se va face prin PUZ/PUD cu regulament aferent aprobat conform legii.

Spațiile de înregistrare și control a autovehiculelor, precum și spațiile de staționare și de manevră a autovehiculelor se fac numai pe suprafața parcelei și fără a afecta spațiul public;

Nu se admit servituți de trecere pentru activități industriale sau agricole, pe parcele cu alte funcțiuni decât industrie sau agricultură;

#### ACCESSE PIETONALE : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – ieșire în incintă.

Accesul persoanelor în incinta industrială se va face astfel încât să nu fie afectat fluxul carosabil. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de specificul tehnic, fluxurile pietonale se organizează specializat.

#### RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE : conform art. 27 din RGU și art.8.1. din RLU

Construcțiile se vor autoriza doar dacă au asigurată echiparea tehnico - edilitară dictată de funcțiunea acestora.

#### PARCELAREA : conform art. 30 din RGU și art. 9 din RLU

Indiferent de motivația care impune crearea de parcele noi, se impune PUZ/PUD cu regulament aferent aprobat conform legii.

#### ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR : conform art. 31 din RGU

Înălțimea maximă în cele trei subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Înălțimea maxima se va exprima în metri, numărul de nivele fiind irelevant.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR : conform art. 32 din RGU

PUZ-ul/PUD-ul, cu regulamentul aferent, aprobat conform legii va stabili condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic, al materialelor de fațadă și a caracteristicilor plastice.

#### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Se stabilește conform PUZ/PUD aprobat.

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

SPAȚII VERZI : conform art. 34, anexa nr. 6 din RGU și art.10.1. din RLU

Pe fiecare parcelă vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității industriale/agricole, dar nu mai puțin de 10% din suprafața parcelei.

ÎMPREJMUIRI : conform art. 35 din RGU și art.10.2. din RLU

### ***V - ZONA SPAȚII VERZI, SPORT/PLANTAȚII DE PROTECȚIE***

#### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Această zonă este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație, zona de agrement), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantații de protecție a surselor de apă).

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE

Pentru fiecare tip de subzonă sunt permise activitățile de bază ale acestora, activitățile funcțiilor complementare care susțin funcțiunea principală, activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și a celor complementare admise.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice alte funcțiuni cu excepția celor care susțin funcțiunea de bază, orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului.

ACCESSE CAROSABILE : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art.7 din RLU

Din punct de vedere administrativ accesul autovehiculelor pe parcelele din zona funcțională V este interzis, cu excepția mijloacelor de transport ce deservește activitatea caracteristică zonei.

ACCESSE PIETONALE : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona V este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu afectează valorile de patrimoniu.

Aspectul exterior al construcțiilor din zona funcțională V va urmări integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR : nu vor depăși regimul de înălțime parter, 5 m.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P.O.T. pentru amenajări sportive și de agrement, circulații și platforme = maxim 35% - exprimă limita maximă de suprafață permisă ce va fi ocupată de construcții.

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața la sol a construcției propuse și suprafața terenului conform art. 15 din RGU.

C.U.T. maxim = 0,6. Coeficientul de ocupare al terenului reprezintă raportul dintre aria desfășurată a clădirii propuse și suprafața terenului.

PARCAJE: conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării locurilor de parcare necesare pe terenul beneficiarului, în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primar, conform legii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

ÎMPREJMUIRI : conform art. 35 din RGU și art.10.2. din RLU

### ***G.C. - ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ***

#### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona de Gospodărie comunală reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură deservirea populației.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea conform normelor în vigoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară față de cimitir, protecția față de rețelele tehnico-edilitare) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință:

G.C.(a+b) - subzona cimitirelor și clădirilor anexă cu respectarea distanțelor sanitare față de subzonele adiacente.

G.C.a.a - subzona construcțiilor și instalațiilor aferente rețelelor tehnico-edilitare cu respectarea distanțelor sanitare față de subzonele adiacente.

În subzona G.C.(a+b) se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri.

Pentru extinderile cimitirelor se va asigura un raport de 8,0 mp pentru fiecare loc de veci.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE

În subzona G.C.(a+b) (subzona cimitirelor și clădirilor anexă) sunt admise următoarele utilizări:

- locuri de veci;
- lăcaș de cult;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

În subzona G.C.a.a (construcțiilor și instalațiilor aferente rețelelor tehnico-edilitare) sunt admise următoarele utilizări:

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate.

#### UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona G.C.a.a (construcțiilor și instalațiilor aferente rețelelor tehnico-edilitare) pentru incinte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

În subzona G.C.(a+b) (subzona cimitirelor și clădirilor anexă) se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

ACCESE CAROSABILE : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art.7 din RLU

ACCESE PIETONALE : conform art. 26 din RGU și art. 7.2. din RLU

#### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.

- subzona G.C.a.a (construcțiilor și instalațiilor aferente rețelelor tehnico-edilitare) = 45% maxim
- subzona G.C.(a+b) (subzona cimitirelor și clădirilor anexă) = 5% maxim

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața la sol a construcției propuse și suprafața terenului conform art. 15 din RGU și exprimă limita maximă de suprafață permisă ce va fi ocupată de construcții.

C.U.T .

- subzona G.C.a.a (construcțiilor și instalațiilor aferente rețelelor tehnico-edilitare) = 0,6 maxim
- subzona G.C.(a+b) (subzona cimitirelor și clădirilor anexă) = 0,15 maxim

Coeficientul de Ocupare al Terenului reprezintă raportul dintre aria desfășurată a clădirii propuse și suprafața terenului.

PARCAJE: conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării locurilor de parcare necesare pe terenul beneficiarului, în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primar, conform legii.

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare.

**ÎMPREJMUIRI** : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU

În subzona G.C.(a+b) (subzona cimitirelor și clădirilor anexă) împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri.

## ***V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN***

### ***TC - ZONE DE PROTECȚIE OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE (INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA)***

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electricitate, apă, petrolul, căi de comunicație etc.

În zona căilor de comunicație rutieră se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul drumurilor expres, de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean și de 18 m pentru drumuri comunale. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

### ***TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE***

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al localității se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și cele plantate cu vii și livezi este interzisă.

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafața minimă de 2 ha, cu o latură de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Zonele de protecție sanitară față de ferme și unități acro-zootehnice, se stabilesc în conformitate cu prevederile O.M.S. nr. 536/ 1997.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea pădurilor. Proximitatea zonelor locuite, ce determină un aflux important de persoane ce caută recreerea, petrecerea timpul liber, drumeția pe teritoriul acestora, generează o vulnerabilitate suplimentară, ce impune instituirea unor reglementări mai stricte și detaliate de utilizare, care să vină în completarea prevederilor Codului Silvic.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluția legislației din domeniul forestier.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

## VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

Au fost constituite 10 unități teritoriale de referință la nivelul comunei Suseni, distribuite astfel:

### U.T.R. 1 - satul SUSENI (reședință a comunei) + trup Suseni

SUSENI este satul de reședință al comunei, având în cadrul acesteia o poziție central-estică.

Satul este străbătut de pâraiele Lința și Strâmbu.

U.T.R. 1 se învecinează la Nord, Nord-Est cu satele Cerșani și Burdești, iar la Sud, Sud-Vest cu satele Strâmbeni și Găleşești. Este străbătut de Drumul Județean D.J.659.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

Subzona centrului civic, cu regim de construire discontinuu, format din clădiri cu regim de înălțime maxim P+2 E, în care predomină locuințe cu spații comerciale la parter, sedii bancare, farmacii, cabinete medicale și sedii administrative.

Se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Trupul Suseni având o suprafață de 5,60 ha este aflat la o distanță de 1,4 km de satul Suseni. Se propune extinderea intravilanului satului Suseni cu acest trup cu categorie funcțională de unități agricole (ferme agrozootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole).

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

**Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**  
**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

---

**U.T.R. 2 - satul GĂLEȘEȘTI**

U.T.R. 2 se învecinează la Nord cu satul Chirițești, la Vest cu satul Suseni, la Sud-Vest cu satul Strâmbeni, la Est cu satul Țuțulești, la Sud cu satul Odăeni. Este străbătut de Drumul Județean D.J.659, de DC 114 și DC 344.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 2 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

**U.T.R. 3 - satul STRÂMBENI**

U.T.R. 3 se învecinează la Nord cu satul Suseni și la Nord-Est cu satul Găleșești. Este străbătut de drumurile comunale D.C.113, D.C.341 și DC 342.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 3 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Se regăsesc și funcțiuni IS - comerț, unități de învățământ și culte.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

**U.T.R. 4 - satul CERȘANI**

U.T.R. 4 se învecinează la Nord-Est cu satul Burdești și la Sud, Sud-Est cu satul Suseni. Este străbătut de drumul județean D.J.659 și de DC 115, DC 118 și DC 343.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 4 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Se regăsesc și funcțiuni IS - comerț, unități de învățământ și culte; Unități industriale: secții de mecanizare, prestări servicii industriale; Unități agricole: ferme agrozootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

**U.T.R. 5 - satul BURDEȘTI**

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

U.T.R. 5 se învecinează la Vest cu satul Cerșani, la Est cu satul Ștefănești și la Sud cu satul Suseni. Este străbătut de drumurile comunale D.C. 115 și D.C.116.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 5 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Se regăsesc și funcțiuni IS - comerț, unități de învățământ și culte; Unități agricole: ferme agrozootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### **U.T.R. 6 - satul ȘTEFĂNEȘTI + trup Ștefănești**

U.T.R. 6 se învecinează la Vest cu satul Burdești și la Sud cu satul Chirițești. Este străbătut de drumul comunal D.C. 115.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 6 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

Trupul Ștefănești având o suprafață de 7,74 ha este aflat la o distanță de 0,5 km de satul Ștefănești. Se propune extinderea intravilanului satului Ștefănești cu acest trup categorie funcțională de unități agricole (ferme agrozootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole).

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### **U.T.R. 7 - satul CHIRIȚEȘTI**

U.T.R. 7 se învecinează la Sud-Est cu satul Găleşești. Este străbătut de drumul comunal D.C.114.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 7 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### **U.T.R. 8 - satul PĂDURENI + trup Pădureni**

U.T.R. 8 se învecinează la Sud-Vest cu satul Țuțulești. Este străbătut de drumul comunal D.C. 112.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 8 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea. Se regăsește și funcțiunea IS - comerț, unități de învățământ.

## **Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș**

### **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

Trupul Pădureni având o suprafață de 1,00 ha este aflat la o distanță de 1,1 km de satul Pădureni.

Se propune extinderea intravilanului satului Pădureni cu acest trup categorie funcțională de unități agricole (ferme agrozootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole).

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### **U.T.R. 9 - satul ȚUȚULEȘTI**

U.T.R. 9 se învecinează la Nord-Vest cu satul Găleşești, la Nord-Est cu satul Pădureni și la Sud cu satul Odăeni. Este străbătut de drumul județean D.J.659 și de drumurile comunale D.C. 112 și D.C. 344.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 9 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea.

Se regăsesc și funcțiuni IS - comerț, unități de învățământ și culte.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

#### **U.T.R. 10 - satul ODĂENI + trup Odăeni**

U.T.R. 10 se învecinează la Nord cu satul Țuțulești. Este străbătut de drumul comunal D.C.112.

Pe suprafața unității teritoriale de referință U.T.R. 10 se propune extinderea intravilanului cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea dominantă este L – locuirea. Se regăsește și funcțiunea IS - comerț, unități de învățământ.

Zona este constituită în mare parte din locuințe alături de care se pot întâlni funcțiuni complementare locuirii. Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat sau alipit pe parcelă.

Trupul Odăeni având o suprafață de 2,45 ha este aflat la o distanță de 0,9 km de satul Odăeni.

Se propune extinderea intravilanului satului Odăeni cu acest trup categorie funcțională de unități agricole (ferme agrozootehnice și activități pentru valorificarea producției agricole) și servicii.

În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, construcțiile vor fi autorizate în conformitate cu art. 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, din prezentul regulament.

### **V. DISPOZIȚII FINALE**

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate,

## Plan Urbanistic General ,Comuna Suseni, Județ Argeș

### REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localității;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Suseni se poate face numai cu respectarea prevederilor legale după întocmirea PUZ, în vederea introducerii în intravilan a respectivelor suprafețe în condițiile legislației actuale.

ESTE INTERZIS a se amplasa construcții pe teritoriul extravilan al comunei fără a se face documentații PUZ cu aprobările necesare conform legii.

#### LITIGIILE:

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Contenciosul administrativ este activitatea de soluționare, cu putere de adevăr legal, de către instanțele de contencios administrativ competente potrivit legii, a conflictelor juridice în care cel puțin una dintre părți este un serviciu public administrativ, iar conflictul juridic s-a născut din adoptarea sau emiterea unui act administrativ de autoritate, ori din refuzul de a rezolva o cerere referitoare la un drept recunoscut de lege.

Întocmit  
Urb. S. Stoica



Șef proiect  
Arh. G. Mirion

