2024

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CORBENI

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORBENI

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:
S.C. INFRAVIA DESIGN S.R.L.

COD PROIECT: G041
TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CORBENI – JUDETUL ARGEŞ

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

REGULAMENT LOCAL

PROIECTANȚI:

PROIECTANT GENERAL: S.C. INFRAVIA DESIGN S.R.L.
DIRECTOR: INGINER ADRIAN SIMION

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
PROIECTANT: URBANIST MIRUNA CHIRIŢESCU

BENEFICIAR: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CORBENI**
DATA: **2026**

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR:	**Inginer ADRIAN SIMION**
COORDONATOR:	**Urbanist MIRUNA CHIRIŢESCU**
PROIECTANŢI RETELE EDILITARE:	**Inginer MARIAN RADU** **Inginer MIHAI RADU**
PROIECTANŢI CIRCULAŢIE:	**Urbanist MIRUNA CHIRIŢESCU**
PROIECTANŢI ALTE STUDII:	**Inginer MARIAN RADU**
REDACTARE GRAFICA:	**Urbanist MIRUNA CHIRIŢESCU** **MĂLINA NEAGU**

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miruna-Maria M. CHIRIŢESCU
urbanist diplomat
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marian N. RADU
inginer-urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01/204 din 06.04.2026
Arhitect şef

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL
VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect-şef

PIESE DESENATE

P1 - ÎNCADRAREA IN TERITORIU		
1	Încadrare in teritoriu	1:25 000
P2 – SITUAŢIA EXISTENTĂ		
2.1	Situaţia existentă - Disfuncţionalităţi	1:5 000
2.2	Situaţia existentă - Disfuncţionalităţi	1:5 000
2.3	Situaţia existentă - Disfuncţionalităţi	1:5 000
2.4	Situaţia existentă - Disfuncţionalităţi	1:5 000
P2A – STRATEGIE DE DEZVOLTARE SPATIALA		
2A	Strategia de dezvoltare spatiala	1:25 000
P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE		
3.1	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
3.2	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
3.3	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
3.4	Reglementari urbanistice – Zonificare functionala	1:5 000
P4 – SITUATIA EXISTENTA – ECHIPARE EDILITARA		
4.1	Ehipare edilitara	1:5 000
4.2	Ehipare edilitara	1:5 000
4.3	Ehipare edilitara	1:5 000
4.4	Ehipare edilitara	1:5 000
P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		
5.1	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.2	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.3	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
5.4	Proprietatea asupra terenurilor	1:5 000
P6 – REGLEMENTĂRI CĂI DE COMUNICAȚIE		
6.1	Reglementări căi de comunicație	1:5 000
6.2	Reglementări căi de comunicație	1:5 000
6.3	Reglementări căi de comunicație	1:5 000
6.4	Reglementări căi de comunicație	1:5 000
6.5	Reglementări căi de comunicație – secțiuni transversale	1:200

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01/304 din 06.01.2026
Arhitect șef

Foaie de capăt 1
Colectiv de elaborare 2
Borderou de piese scrise şi desenate 3
Cuprins regulament local de urbanism 4

I.DISPOZIŢII GENERALE 5

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 5
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 5
3. DOMENIU DE APLICARE 7

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 7

4.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT 7

***CONFORM STUDIU ARHEOLOGIC SE IMPUN URMĂTOARELE:* 17**

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 18
6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 21
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 24
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 24
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII 25
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI 26

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ 27

11. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE 27

IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN 31

C- ZONA CENTRALĂ 32
I - ZONA INSTITUŢII PUBLICE 39
S - ZONA COMERŢ ŞI SERVICII 45
L - ZONA LOCUINŢE 51
M - ZONA MIXTĂ 58
ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE 65
A – ZONA UNITĂŢI AGROZOOTEHNICE 69
SP - ZONA SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT 72
GC - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE 77
TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ 80
THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE 82
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAŢII 84

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 87

TA - TERENURI AGRICOLE 87
TF - TERENURI FORESTIERE 90
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE 92
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAŢIE 94
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE 96

VI. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ 98

ANEXA 1 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA ŞI AUTORIZAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE ÎN COMUNA CORBENI 101

ANEXA 2 –REGULI PRIVIND ORIENTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE 104

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Președinte, Președinte - Director
Nr. 01../.204.. din 06.05.2026
Ministerul ...

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul localităţii Corbeni.
1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.
1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.
1.4. Planul urbanistic general are atât caracter director şi strategic, cât şi caracter de reglementare şi reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepţia derogărilor şi situaţiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.
Prin derogare se înţelege modificarea condiţiilor de construire: funcţiuni admise, regim de construire, înălţime maximă admisă, distanţe minime faţă de limitele parcelei, POT, CUT,etc. .
1.5. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei din domeniul urbanismului şi cea complementară acesteia.
1.6. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecția proprietăţii private şi apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU pentru Comuna Corbeni, stau în principal :

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modifiăcările şi completările ulterioare).*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011).*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare şi Conținutul cadru al Planului Urbanistic General.*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism.*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism.*

Planul de amenajare a teritoriului național

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secţiunea I – rețele de transport.*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secţiunea II – apa.*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secţiunea a III – a - zone protejate.*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secţiunea a IV-a: Reteaua de localităţi.*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secţiunea a V-a: Zone de risc natural.*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secţiunea a VI-a: Zone turistice.*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil.*
- *Codul Silvic.*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările şi completările ulterioare.*

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr 01.1.209 ... din 06.05.2026
Arhitect - șef

- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare.*
- *Legea nr.50/1991 cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale.*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările şi completările ulterioare.*
- *OG 43/ 2000 privind privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenţiei Europene a Peisajului, Florenţa 20.10.2000.*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară.*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.*
- *Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban.*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor,republicată, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările şi completările ulterioare.*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii şi a competenţelor de emitere a avizelor şi autorizaţiilor de gospodărire a apelor.*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Ordinul ministrului apelor şi protecţiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.*
- *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.*
- *O. U. nr. 57/2007privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei salbatice cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Ordin nr.19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potenţiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar*
- *HG 351/2005, modificată si completată de HG nr.783/2006 privind aprobarea unor norme privind condiţiile de descărcare in mediul acvatic a apelor uzate.*
- *HG nr. 964/2000 privind aprobarea Planului de acţiune pentru protecţia apelor împotriva poluării cu nitraţi din surse agricole şi a înfiinţării Comisiei si a Grupului de sprijin pentru aplicarea Planului de acţiune pentru protecţia apelor împotriva poluării cu nitraţi din surse agricole.*
- *Legea nr.249/2015 din 28 octombrie 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor şi a deşeurilor de ambalaje, cu completările si modificările ulterioare.*
- *Ordonanţa nr. 47/2005, aprobată cu modificări prin Legea nr.73/2006 privind reglementări de neutralizare a deşeurilor de origine animală.*
- *O.U.G. Nr.92/2021-privind regimul deşeurilor;*
- *Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;*
- *OUG nr.59/2007 privind instituirea Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi în localităţi, aprobată prin Legea nr.343/2007.*
- *H.G nr. 856/2002 privind evidenţa gestiunii deşeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzind deseurile, inclusiv deseurile periculoase.*
- *Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea şi repararea prejudiciului asupra mediului, aprobată prin Legea nr. 19/2008, cu modificările si completările aduse prin Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.15/2009.*
- *Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă şi a*

recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei".

- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea construcţiilor".*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului şi urbanism*
- *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001)*
- *HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
DIRECŢIA DE SCHIMBARE
Aviz de la Avizatorul şef
Nr. 01.12.04 ... din 06.04.2026.
Avizator şef
.....

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus al Comunei **Corbeni**. Regulamentul conţine totodată, în capitolul **T** reguli cu privire la teritoriul extravilan al Comunei **Corbeni.**

3.2. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul trupurilor de bază ale satelor Comunei Corbeni, cât şi în extravilan.

3.3. Termenul de valabilitate a Planului urbanistic general se prelungeşte conform legislaţiei în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

4.1. Configuraţia geografică a teritoriului comunei, prezenţa pădurilor şi a cursurilor de apă care îi străbat teritoriul este favorabilă păstrării calităţilor mediului natural.

4.2. Schimbarea destinaţiei terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcţiilor se realizează în condiţiile legislaţiei în vigoare. Destinaţia acestor terenuri este prezentată în planşa <<nr. 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE –ZONIFICARE>> .

4.4. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile cu folosinţă forestieră din **extravilanul şi intravilanul localităţii se realizează în condiţiile respectării legislaţiei specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completările ulterioare şi a altor reglementări legale ce pot apare ulterior.**

Suprafeţele împădurite au fost păstrate cu funcţiunea specifică existentă în extravilan. Se propune, extinderea spaţiilor plantate pe malurile pârâurilor cu rol de protecţie şi stabilizare, dar şi cu rol ambiental.

4.5. Autorizarea executării construcţiilor şi lucrărilor de amenajare definitivă pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii.

Pe teritoriul comunei Corbeni nu sunt inregistrate activitati de exploatare a resurselor subsolului.

4.5.1 Pentru orice lucrari de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate in viitor pe teritoriul comunei Corbeni, autorizatia de construire va contine conditii obligatorii privind efectuarea lucrarilor de refacere a peisajului.

4.6. Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albia majoră şi în zona de protecţie a râului Argeş, paraul Berindesti, paraul Limpedea, Canalul Oesti – Cerbureni plus afluenţii, se realizează în condiţiile respectării prevederilor legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997 cu completările ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 şi care pot apărea ulterior elaborării documentatiei) şi cu avizul AN Apelor Romane.

S-a stabilit lăţimea zonei de protecţie a râului Argeş de **15,0** m.

S-a stabilit lăţimea zonei de protecţie a pârâurilor şi văilor de **5,0** m.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01./204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

4.7. Autorizarea executării construcţiilor şi lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică şi în zonele naturale protejate.

Pe teritoriul sitului Natura 2000 ROSCI0268 – Valea Vâlsanului, se interzice orice activitate ce generează un impact negativ asupra mediului, conform Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011. Autorizarea activităţilor, sau avizarea planurilor şi proiectelor cu impact semnificativ sau posibil semnificativ conform H.G. 1076/2004, situate pe suprafaţa sitului sau în vecinătatea acestuia, de către autorităţile competente, se face numai cu Avizul Custodelui.

Prin implementarea Planului Urbanistic General analizat nu se anticipeaza crearea de piedici majore în asigurarea pe termen lung a statutului de conservare favorabila a speciilor si habitatelor pentru care Situl de importanţă comunitară ROSCI0268 – Valea Vâlsanului a fost desemnat.

Se instituie interdicție de dezvoltare de noi trupuri de intravilan in teritoriile cu peisaj valoros aferent categoriilor de folosinta specifice UAT: păduri, pășuni, fânețe, zonele cu valoare peisagistică.

Nu se recomandă dezvoltarea de trupuri izolate de intravilan în întreg teritoriul administrativ.

4.8.Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.

4.8.1. Intervențiile asupra clădirilor monumente istorice clasate , clădirile cu valoare arhitecturală existente, ansamblu rural propus pentru clasare și in zona de protecție a acestora sunt avizate in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Cultelor prin structurile sale de specialitate.

În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Corbeni din judeţul Argeş se află înscrise următoarele monumente istorice:

Nr	Cod LMI/cod RAN	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONĂ PROTECŢIE
1	AG-II-a-A-13493	Curtea boierilor Bucşeneşti	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	În partea de SE a satului, la 100 m de biserică	sec. XV, 1748		ZP 1
2	AG-I-m-A-13493.01 15778.02	Ruinele caselor boierilor Bucşeneşti	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	În partea de SE a satului, la 100 m de biserică	sec. XV	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI	
3	AG-II-m-A-13493.02	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI		1748		
4	AG-II-m-B-13494	Casa Maria Prunaru	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	121	1912	propunere elaborator studiu istoric şi elaborator studiu arheologic de eliminare din LMI	ZP 2
5	AG-II-m-B-13603	Vila Bordenache	sat CORBENI. comuna CORBENI		1930		ZP 3
6	AG-II-a-A-13602	Curtea boierilor Corbeanu	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743		ZP 4

7	AG-II-m-A-13602.01	Ruine case	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	sec. XVIII	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI	
8	AG-II-m-A-13602.02	Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" şi " Sf. Teodor Tiron"	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743	propunere elaborator studiu arheologic de înscriere în RAN	
9	AG-II-m-B-13753	Biserica "Sf. Nicolae"	sat OEŞTII PĂMÂNTENI. comuna CORBENI		1840		ZP 5
10	AG-IV-m-A-13939 15750.03	Cruce de piatră	sat CORBENI. comuna CORBENI	Pe şoseaua Curtea de Argeş- Căpăţâneni, lângă casa Vasile Popescu	1766		ZP 6
Sit 1	-	Descoperire vârfuri săgeți	Poienari		Sec. XIV-XVI?	propunere elaborator studiu arheologic de înscriere în RAN	ZP sit 1
Sit 2	-	Urme locuire sec. XVII-XIX	Poienari		Sec. XVII-XIX	propunere elaborator studiu arheologic de înscriere în RAN	ZP sit 2

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

- **Curtea boierilor Bucşeneşti,** este amplasata in satul Bucsenesti, comuna Corbeni fiind înscrisa in Lista Monumentelor Istorice cu codul AG-II-a-A-13493. Conform LMI dateaza din sec. XV, ANUL 1748. Ansamblul conţine **Ruinele caselor boierilor Bucşeneşti,** cod LMI AG-I-m-A-13493.01, aflate in partea de SE a satului, la 100 m de biserică, si **Biserica "Adormirea Maicii Domnului"** cod LMI AG-II-m-A-13493.02
- În urma vizitei pe teren, s-a constatat ca **Ruinele caselor boierilor Bucşeneşti** nu mai apar pe teren. Astfel, se propune eliminarea lor din Lista Monumentelor istorice, cu argumentul ca acestea si-au pierdut statutul de monument istoric.
- **Biserica Adormirea Maicii Domnului** este amplasata in satul Bucsenesti fiind înscrisă in Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI AG-II-m-A-13493.02.





In ceea ce priveşte istoricul bisericii, aceasta a fost ridicată in anul 1748 de către Jupân Capitan Iordache Bucsenescu si Sandul Bucsenescu, ispravnic al jud Argeş.

Potrivit textului pisaniei " Aceasta sfanta si dumnezeiasca biserica de piatra, nevoitu-s-au cu toata cheltuiala de o au înălţat din temelie dumnealui Iordachie căpitanul Bucsenescul i dumnealui Sandu logofăt za vistierie" pe moşia lor, in locul unei biserici datând probabil din secolul al XVI-lea.

Pe ancadramentul intrării, este incizat numele lui "Iordache log(ofat) Mitrea", posibil, unul dintre constructorii locaşului de cult. Biserica a fost consolidata cu centuri metalice(1914), pardosită cu lespezi de piatra si reînvelită cu şiţă de către Comisia Monumentelor Istorice(1943).

Pictura murală originara in fresca, realizata de Gheorghe zugravul, a fost retuşată in 1950, pe latura vestica cu scene inspirate din Apocalipsa si cei 12 Apostoli.

Pictura de pe peretele vestic al pronaosului înfăţişează ctitorii si membrii familiilor acestora in costume de epoca: jupan Iordache, căpitan za Lovişte susţine macheta bisericii cu jupan Sandu Bucsenescu, vel logofăt za visterie.

Biserica autentica avea turla octogonala de zid si portic pe stâlpi de zid, cu învelitoare din sita.

Biserica a fost sfinţita de mitropolitul Ungrovlahiei, Neofit, care in zilele 11-15 iulie 1747 a fost oaspetele boierilor Bucşeneşti.

In timpul ocupaţiei germane din primul Război Mondial, biserica a fost jefuita de invadatori, luându-i-se "un clopot de metal cu amestec de argint, sfeşnicele de alama, candelabrul de alama in greutate de 90kg, un potir de aur"'.

- **Casa Maria Prunaru,** înscrisa in LMI codul AG-II-m-B-13494, construita in anul 1921, se afla iniţial in satul Bucsenesti la nr 121. In urma vizitei pe teren s-a constata ca aceasta casa a ars in urma cu 5 ani, pe locul ei fiind clădită alta casa.

Una dintre construcţiile reprezentative de locuit din Bucşeneşti era casa Măriei Prunaru, " construita la sfârşitul secolului XIX-lea din răzlogi de brad cercuiţi si lipiţi cu lut este supraînălţată pe un soclu de lespezi de piatra prinse in mortar de pământ si nisip. Ansamblul arhitectural este format din «casa mare» compartimentata in trei camere prevăzute cu o legătură interioara si cu accese separate din sala susţinută pe stâlpi de lemn-orientata est-vest, dispusă pe faţada principala si din «odaie»-o construcţie monocelulara cu acoperiş, avândfuncţionalitate de bucătărie. Legătura dintre cele doua corpuri se asigura prin sala unghiulara, direcţionată nord-sud, conexata cu sala principala, ambele fiind delimitate de un pălimar continuu, placat cu scânduri traforate semicircular la extremităţi, între baghete simple, aplicate." Aceasta descriere a casei Măriei Prunaru reprezintă un model de arhitectura tradiţională specifica perioadei de început a secolului XX.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
01.2021



Se propune eliminarea ei din lista de monumente.

- **Vila Bordenache**, cu codul LMI AG-II-m-B-13603, se afla in satul Corbeni, fiind construita conform LMI în anul 1930.





Vila a fost proiectata în anul 1930 de arhitect profesor universitar Richard Bordanache (1905-1982), membru în 1941, în Consiliul Tehnic Superior, însarcinat, de mareşalul Ion Antonescu, cu executarea planurilor de sistematizare si de construcţie a satului romanesc model: Antonesti. Construcţia poarta amprenta propriului stil reflectat în conceperea caselor satului Antonesti.

Cula reprezintă un monument specific pentru arhitectura românească si o sursa de inspiraţie pentru arhitecţi si amatori, aşa cum de altfel a constituit si pentru arhitectul Richard Bordenache care si-a construit la Corbeni o reşedinţă moderna de vara, ce are aerul unei autentice cule.

- **Curtea boierilor Corbeanu Biserica,** ansamblul cu codul LMI AG-II-a-A-13602 este format din **Ruine case** cu cod LMI AG-II-a-A-13602.01 si **Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" şi" Sf. Teodor Tiron"** cu codul **LMI AG-II-a-A-13602.02,** construite în anul 1743.





În urma vizitei pe teren, se constată că **Ruinele caselor boierilor Corbeanu** nu mai apar pe teren. Astfel, se propune eliminarea lor din Lista Monumentelor istorice, cu argumentul ca acestea si-au pierdut statutul de monument istoric.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 ... din 06.04.2026
Arhitect - şef





- **Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" şi" Sf. Teodor Tiron"** a fost edificata de postelnicul Sandu Bucsenestijspravicul judeţului Argeş si soţia sa, jupaneasa Maria. A fost restaurata in perioada 1918 - 1919 si 1943- 1953.

Biserica are plan drept, simplu, cu pridvor închis, pronaos, naos si absida altarului decroşată, de formă poligonala cu cinci laturi. Peste pronaos este aşezată o turla octogonala pe tambur rectangular, pătrat in plan.





In incinta bisericii, au apărutconstrucţii noi-lumânărar si clopotniţă, construcţie de zid, tencuita in alb decorata cu picturi ce redau siluete de sfinţi si arhangheli, cu goluri de ferestre si uşi cu tâmplărie de lemn, care se armonizează cu monumentul. Construcţia are şarpantă din lemn si învelitoare din ţiglă ceramica.

De asemenea, in incinta exista un mic cimitir.

- **Biserica "Sf. Nicolae"** cu codul LMI AG-II-m-B-13753 se afla în satul Oeştii Pământeni si a fost ridicata in anul 1840 pe locul unei biserici de lemn.

CONSILIUL JUDETEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 21 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - şef



Pe la începutul secolului al XVII lea, prin anii 1710-1720, locuitorii Pământenilor au construit o bisericuţă de lemn. Aceasta fiind neîncăpătoare, intre anii 1837-1840 s-a înălţatalături de ea o biserica noua, astăzi monument istoric. Ctitori au fost vel paharnicul Grigore Drugănescu, ce făcea parte din sfatul tarii si soţia sa, Maria. Pentru construirea bisericii cei doi soţi au donat venitul moşiei pe trei ani, la care s-au adăugatcontribuţiile locuitorilor din Pământeni.

Biserica a fost clădită in timpul domniei lui Alexandru Dimitri Ghica (1834-1842), a fost terminata si a fost târnosită in anul 1840, aşa cum arata si pisania de la intrare.

In altar se afla scris si un pomelnic al ctitorilor bisericii.

Ctitorii Bisericii sunt zugrăviţi in biserica in partea de apus, îmbrăcaţi in costume lungi. Vel paharnicul poarta cumană pe cap, iar Maria este in straie de mare jupâneasa.

După zidirea noii biserici, vechiul aşezământ de cult din lemn a fost dărâmat.

In anul 1861 a ars acoperişul bisericii Sf. Nicolae din neatenţia diaconului Mincu, care l-a refăcut pe propria cheltuiala.

In timpul primului război mondial, ocupanţii germani au produs mari pagube monumentului. Armata inamica avea nevoie de metal pentru gloanţe si clopotul original, care avea scris de jur împrejur numele ctitorilor aşezământului, a fost azvârlit din turla, lovind aripa bisericii si dărâmând o parte din zid, iar apoi a fost confiscat. Mai târziu, obştea satului a cumpărat un alt clopot care a fost înlocuit acum câţiva ani.

- **Crucea de piatra cu codul LMI AG-IV-m-A-13939** a fost construita In anul 1766. Se afla in satul Corbeni, pe şoseaua Curtea de Argeş Căpăţâneni, lângă casa Vasile Popescu.

Cruce de piatra naturala, cioplita dintr-o bucata, este inscripţionată in caracter chirilic si prezintă elemente decorative, atât pe margini, in mijlocul crucii, şi in partea superioara a acesteia. Crucea are o dimensiune de 210 x 87 x 37 x 24 cm.

Crucea are bordura in torsada dublata de o linie zimţată. decor floral amplu format din flori cu petale excizate in interiorul si in afara medalioanelor, o reprezentare antropomorfa in partea superioara a coloanei.

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01 /204 din 06.04.2026
Arhitect-şef





JUDEȚEAN ARGEȘ
NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01 / 204 din 06.01.2026

Identificarea amenajărilor valoroase

Amenajările urbane valoroase sunt identificate ca valori ale ţesutului urban existent prin ansamblurile de locuinţe tradiţionale si cladirele de cult menţionate in L.M.I. 2015.

În comuna Corbeni se află curţile boierilor Bucşeneşti (secolul al XV-lea, satul Bucşeneşti) şi Corbeanu (secolul al XVIII-lea, satul Corbeni), ambele ansamble monumente istorice de arhitectură de interes naţional. Pe lângă ruinele caselor, la curtea boierilor Bucşeneşti se află şi biserica „Adormirea Maicii Domnului" (1748), iar la curtea boierilor Corbeanu este şi biserica „Sfântul Gheorghe", „Sfântul Dumitru" şi „Sfântul Teodor Tiron" (1743). Tot ca monument de interes naţional, clasificat ca monument memorial sau funerar, este clasificată şi crucea de piatră (1766) de lângă casa lui Vasile Popescu din Corbeni, pe drumul naţional spre nord.

În rest, alte trei obiective din comună sunt incluse în lista monumentelor istorice din judeţul Argeş ca monumente de interes local, toate clasificate ca monumente de arhitectură: casa Maria Prunaru (1912) din Bucşeneşti. vila Bordenache (1930) din Corbeni. şi biserica „Sfântul Nicolae" din satul Oeştii Pământeni.

După studierea comunei in ansamblul sau si a fiecărei zone si sat in parte au fost relevate spatii urbane cu caracter reprezentativ a căror valoare merita sa fie conservata sau ameliorata funcţional si estetic si aici ne referim la satul Poienarii Noi.

Aşa cum reiese din Arhivele Naţionale ale Statului si din istoria locului, descrisa de Centrul Cultural Piteşti, in luna iulie a anului 1941 un adevărat potop s-a abătut asupra locuitorilor din Valea Superioara a Argeşului. Conducătorul statului roman, mareşalul Ion Antonescu, a ordonat primului ministru, Mihai Antonescu, sa se construiască in zona un sat model "care sa dea direcţia dezvoltării rurale in Romania", sat ce va purta, nu întâmplător, numele de "Antoneşti". Amplasarea unui lagăr de prizonieri la Corbeni, din dispoziţia mareşalului Ion Antonescu, care la 15 mai 1942 vizitează şantierul, satul romanesc model de la Corbeni urma sa aibă in componenta sa, in afara caselor destinate sinistraţilor: un Palat administrativ, Casa operelor sociale, un dispensar, o maternitate, un cămin cultural cu sala de spectacole, biblioteca si grădiniţa, o banca, o cantina pentru copii, o cooperativă sătească, bai populare, o piaţă de legume si fructe, o piaţă publica centrala de tip agora, o scoală horticola, o scoală primara, un stadion sportiv, o gara, un han turistic.

Vizita mareşalului, efectuata in condiţiile terifiante ale războiului antisovietic, a demonstrat localnicilor preocuparea sa fata de soarta familiilor sinistrate, constituind momentul determinant pentru declanşarea in forţă a operaţiunilor de realizare a satului model numit Antoneşti, deşi regimul comunist

l-a rebotezat Poienarii Noi, in intenţia de a şterge numele ctitorului real al aşezării din conştiinţa naţională.

Terenul afectat edificării satului model (10,3 ha), un teren deluros situat pe malul stâng al râului Argeş, a fost donat de moşierul lerbasu. S-a procedat la consolidarea cu beton a malului Argeşului si la construirea unui lift pentru a se accede de pe terasa râului in vatra satului. Terenul a fost împărţit in 39 de loturi in suprafaţă de 2000mp fiecare, dispuse in corelaţie cu o structura stradala temeinic trasata, racordata zonei centrului administrativ, străzile având trotuare delimitate prin borduri de granit.

Autorul proiectului, arhitectul Richard Bordenache a propus mai multe variante de case concepute in stilul arhitecturii tradiţionale din zona, case moderne, etajate, construite din cărămidă, prevăzute cu sala si acoperite cu ţiglă , perfect integrate spaţiului ambiental. In fiecare gospodărie s-au construit o fântână, un grajd, un coteţ si s-au amenajat o livada, o gradina de legume si o gradina cu flori spre a oferi beneficiarilor condiţii civilizate de viată. Deşi variau totuşi ca aspect, caselor li se confereau identităţi specifice prin marcarea lor, pe frontispiciu, cu basoreliefuri sau picturi imaginând plante sau animale, pentru a putea fi reperate fără dificultate. Enumerăm: Casa cu floarea soarelui, Casa cu cocos, Casa cu cloşcă, Casa cu păun, Casa cu cerb s.a.





DEȚEAN ARGEȘ
NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect - şef
01-204 06.04.2026

Inaugurarea parţială a satului s-a oficiat la 17 octombrie 1943 in prezenta premierului Mihai Antonescu si a doamnei Maria Antonescu, preşedinta Consiliului de patronaj, soţia mareşalului Ion Antonescu. După inaugurare, lucrările au continuat la căminul cultural si hanul turistic, fiind abandonate la 23 august 1944 odată cu "eliberarea patriei de sub jugul fascist de către armata sovietica"

Cronicarii vii ai satului Antoneşti, dirigintele de şantier Petre Stricher, profesoara Maria Martinescu, născută in Casa cu Păun si fiica sa , arhitect, apreciază actul ctitoricesc al mareşalului

Antonescu, condamnând dezinteresul localnicilor si autorităţilor fata de aceasta zestre, un patrimoniu cultural creat in condiţii extrem de grele ale războiului mondial, un model care ar trebui urmat, ca sursa de inspiraţie, alternativa la modul pestriţ in care se construieşte astăzi.

Majoritatea locuinţelor sunt ramase intacte din 1943 si reprezintă un "testament artistic" al arhitectului Bordenache, întreg ansamblul reda parca o secţiune vie a Muzeului Satului.





Au fost identificate 80 construcţii cu valoare arhitecturală (*anexa studiul istoric*).

Pentru monumentele si siturile din comuna Corbeni s-au instituit 6 zone de protecție, in care sunt incluse toate cele 10 monumente, ansambluri si situri istorice, care se regăsesc in Lista Monumentelor Istorice 2015. Totodata se propune o zona pentru clasare ca ansmablu rural – sat model Antonesti.

Monumente istorice

Pentru monumentele si siturile din comuna Corbeni s-au instituit 6 zone de protecție, in care sunt incluse toate cele 10 monumente, ansambluri si situri istorice, care se regăsesc in Lista Monumentelor Istorice 2015. Totodata se propune o zona pentru clasare ca ansmablu rural – sat model Antonesti. .

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 01/204 din 06.04.2026.

Zone construite protejate din teritoriul adiministrativ

- **ZP1 BISERICA ADORMIREA MAICII DOMNULUI cuprinde :**
- Curtea boierilor Bucșenești cod LMI AG-II-a-A-13493 care dateaza din anul 1748, Ruinele caselor boierilor Bucșenești cod LMI AG-I-m-A-13493.01, aflate in partea de SE a satului, la 100 m de biserică si Biserica "Adormirea Maicii Domnului" cod LMI AG-II-m-A-13493.02
- **ZP 2 CASA MARIA PRUNARU** cod LMI AG-II-m-B-13494, construita in anul 1921 in satul Bucșenești la nr 121
- **ZP3 VILA BORDONACHE cuprinde :**
- Vila Bordonache cod LMI AG-II-m-B-13603 din anul 1930.
- Casa cu valoarea arhitecturala si ambientala nr. 204 din satul Corbeni
- **ZP4 BISERICA SF DUMITRU, SF GHEORGHE SI SF TEODOR cuprinde .**
- Curtea boierilor Corbeanu, ansamblul cu codul LMI AG-II-a-A-13602 format din Ruine case cu cod LMI AG-II-a-A-13602.01 si Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" și " Sf. Teodor Tiron" cu codul LMI AG-II-a-A-13602.02, construite in anul 1743
- **ZP5 BISERICA SFANTUL NICOLAE cuprinde :**
- Biserica Sfantul Nicolae, cod LMI AG -II - m - B -13753 data din anul 1840.
- Casa cu valoarea arhitecturala si ambientala nr. 325C din satul Oestii Pamanteni.
- **ZP6 CRUCEA DE PIATRA,** LMI AG-IV-m-A-13939, pe șoseaua Curtea de Argeș-Căpățâneni data din anul 1776
- **ZCP 7 – se instituie zonă construită protejată propunerea de clasare ca ansamblu rural Antonești si zona de protecție a acestuia.**

In urma vizitei pe teren a fost propusa o zona pentru clasare ansamblu rural : sat Antonești format din casele nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15b, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 58, 60, 62, 64, 65, 74, 76, 78, si 80 și o zonă de protecție a acestuia. Se instituie interdictie de construire pana la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP.

Pentru propunerea de clasare ansamblul rural Antonești s-a instituit o zonă de protecție. Propunerea de ansamblu rural și zona de protectie propusă pentru acesta constituie ZCP până la clasarea ansamblului.

Totodata au fost identificate case cu valoare arhitecturala pentru care nu au fost propuse zone de protectie.

In cadrul comunei Corbeni sunt prezente 3 monumente istorice, incluse in LMI 2015, fără valoare de patrimoniu arhitectural, pentru ca acestea au dispărut la o data pe care nu o putem preciza.

In urma vizitei pe teren au fost identificate o serie de case cu valoare arhitecturala . Este necesară inițierea unor studii in vederea declasării și a eliminării din lista a acelor trei poziții care se refera la imobilele ce au dispărut și aici ne referim **la Ruinele caselor boierilor Bucșenești, cod LMI AG-I-m-A-13493.01, Casa Maria Prunaru, înscrisă in LMI codul AG-II-m-B-13494 si Ruinele caselor boierilor Corbeanucu cod LMI AG-II-a-A-13602.01**

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 01/204 din 06.09.2026
Arhitect-șef

4.8.2. În cazul descoperirii întâmplătoare a unor **materiale arheologice** în zone afectate sau nu de investiţii **(Potrivit O.G. nr. 43/2000)**, administraţia publică are obligaţia să semnaleze aceasta, Muzeului Judeţean Argeş.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unităţii administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau primarul unităţii administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activităţi, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, şi se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

Zona cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător se delimitează în jurul locului descoperirii arheologice întâmplătoare astfel:

a) pe toată suprafaţa terenului care face obiectul autorizării de construire.

b) pe o rază de 50 de metri faţă de locul decoperirii, în cazul în care descoperirea s-a făcut ca urmare a lucrărilor agricole sau a altor lucrări care nu au nevoie de autorizaţie de construire.

c) pe toată suprafaţa terenului afectat de acţiunea factorilor naturali.

În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competenţă, primarul are următoarele atribuţii specifice:

a) dispune suspendarea autorizaţiei de construire şi oprirea oricăror lucrări de construire sau de desfiinţare de construcţii, în situaţia descoperirii de vestigii arheologice ori de alte bunuri pentru care s-a declanşat procedura de clasare, anunţă în cel mai scurt timp serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii şi organizează paza descoperirilor arheologice întâmplătoare.

b) eliberează autorizaţia de construire sau de desfiinţare, numai pe baza şi în conformitate cu prevederile avizului Ministerului Culturii, pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum şi pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic evidenţiat întâmplător.

c) asigură paza şi protecţia descoperirilor arheologice aflate în proprietate publică, apărute ca urmare a cercetărilor sistematice sau preventive, semnalând de urgenţă serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii orice nerespectare a legii.

4.8.3. Siturile arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obţinerea de fonduri pentru studierea şi reglementarea zonelor.

Pentru toate parcelele amplasate în zonele de protecţie a siturilor arheologice este necesara obţinerea avizul Direcției Județene pentru Cultură Argeș .

Conform studiu arheologic se impun următoarele:

- Amenajarea uni spațiu de protecție, ferit de intemperii pentru crucea pomelnic.
- Declasarea din LMI a casei Maria Prunariu, distrusă într-un incendiu.
- Înscrierea în RAN a bisericii Sf. Dumitru, Sf. Gheorghe și Sf. Teodor Tiron din Corbeni, deoarece aici au fost efectuate sondaje arheologice încă nepublicate.
- Înscrierea în RAN a zonei delimitate de situl medieval din satul Poienari.
- Solicitarea supravegherii sau descărcării arheologice, după caz, în contextul construirii de noi imobile în perimetrul sau în apropierea curților boierești de la Bucșenești și Corbeni.
- Protejarea tuturor monumentelor și siturilor arheologice prezente în RAN și LMI.
- Marcarea monumentelor aflate pe lista LMI.
- Asigurarea de către autoritățile locale a pazei și protecției monumentelor și siturilor arheologice.

4.8.4. În cazul lucrărilor de construire în zona siturilor arheologice este obligatorie cercetarea arheologică preventivă cu excepţia cazurilor în care proiectul tehnic nu permite efectuarea cercetării arheologice preventive, caz în care se va efectua supraveghere arheologică.
În zona de protecţie a siturilor arheologice se va efectua supraveghere arheologică.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condiţiile respectării prevederilor cu legislaţia în vigoare şi în condiţiile prezentului regulament.
Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidenţiate în planşele nr. 2 – « SITUAŢIA EXISTENTĂ, DISFUNCŢIONALITĂŢI » şi nr. 3. – « REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ » . terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate în detaliu în studiul de fundamentare « CONDIŢII GEOTEHNICE SI HIDROGEOLOGICE », care face parte integrantă din PUG.

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect şef

Riscul producerii unor dezastre şi efectele lor – tipologia fenomenelor sunt:
5.1.1. Riscul seismic : nu există elemente naturale care pot stimula fenomenul de instabilitate, **risc hazard :** podurile care traversează râul Argeș și pârâurile din comună.
5.1.2. Riscul de inundabilitate :
Râul Argeș și pârâul Berindești generează riscul de inundabilitate.
5.1.3. Riscul de instabilitate
Zonele cu risc de instabilitate se regăsesc în tot teritoriul amdinistrativ, în zona pădurilor și pășunilor din extravilan.
5.1.4 Se admit construcţii în zonele cu riscuri naturale, cu **condiţia eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului şi alte organisme interesate.
-în zonele cu interdicție temporară de construire provizorie, ca urmare a existenței unui risc natural (alunecare teren), autorizarea construcţiilor se va realiza în urma realizarii unui studiu geotehnic care să identifice masuri de eliminare a riscului.
-în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc natural (inundabilitatate) sau în zona hazard rupere baraj Vidraru, autorizarea construcţiilor se va realiza în urma realizarii unui studiu inundabilitate care să identifice masuri de eliminare a riscului și obținere aviz Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea.
5.2. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistralelor de reţele se va face ţinând seama de zonele de servitute şi de protecţie a reţelelor edilitare. Protecţia sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă (puţuri captare apă,rezervoare de înmagazinare, staţie de pompare), canalizare(staţii de epurare), a căilor de comunicaţie (zonele de protecţie ale infrastructurii rutiere) şi a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare .

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice şi în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidenţiate în Planşele nr. 3 –« Reglementări Urbanistice-Zonificare » şi nr.4 « Reglementări - echipare edilitară » ,sunt permise orice fel de construcţii şi amenajări care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice şi **limitarea efectelor** acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcare şi reperare, accese pentru intervenţie rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiţii :

Toate tipurile de construcţii cu condiţia respectării servituţilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru reţele tehnico-edilitare, căi de comunicatie, explorare şi exploatare resurse, apărarea ţării, ordinii publice şi a siguranţei naţionale, precum şi a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizate, privind rezistenţa,

stabilitatea, siguranţa în exploatare, rezistenţa la foc, protecţia împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor şi protecţia mediului.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcţii amplasate în zonele de protecţie stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituţi legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil şi materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

Se instituie sevitute de utilitate publica pentru tronsoanele LEA si se constituie interdicţie de construire în zona de protecţie **(teritoriul este traversat de magistralele LEA 400 KV, LEA 220KV, LEA 110 KV, LEA 20kv)**.

Se instituie sevitute de utilitate publica pentru lucrari de **alimentare cu apa**, conform HG 930/2005.

Se instituie sevitute de utilitate publica pentru lucrari de **instalatii de telecomunicatii.**

Se condiţionează autorizarea construirii în vecinatatea lor de obţinerea avizului gestionarului.

În zonele de intersecţie dintre reţelele de canalizare şi retelele de apă se vor lua măsuri de protecţie în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
...ct - şef
Nr. 84/...24/08/2020...26
Anexa ...

Se va stabili prin certificatele de urbanism obligaţia obţinerii **avizului/acordului STS**, în situaţia în care vor exista solicitări de autorizare a obiectivelor de investiţii noi, inclusiv de aprobare a documentaţiilor de urbanism P.U.Z. şi P.U.D., ale căror construcţii **depăşesc înălţimea de 15 metri**, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălţime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicaţii speciale.

Conform aviz referinţa AFO646793/39648/38185 eliberat de Orange România SA., însoţit de condiţiile tehnice AFO646793/39648/39648 ale SC Protelco SA:

- Orange deţine infrastructura FO si echipamente telecom.
- In cazul avarierii instalaţiilor de comunicaţii beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrărilor de restabilire a funcţionalităţii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.
- Este interzisa folosirea informaţiilor referitoare la instalaţiile de telecomunicaţii, pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
- Prin documentele de urbanism emise pentru investiţiile amplasate in vecinătatea infrastructurilor Orange va fi solicitat avizul de amplasament emis de SC Orange Romania SA.

Se vor respecta prevederile Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase în activităţile de amenajare a teritoriului şi urbanism.

Pentru stabilirea distanțelor adecvate se parcurg următoarele etape:

a) determinarea și reprezentarea grafică a zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016.

b) identificarea elementelor teritoriale vulnerabile din zonele de impact.

c) stabilirea compatibilității teritoriale în zonele de impact.

d) preluarea distanțelor adecvate în planurile de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 și instituirea de reglementări specifice.

La promovarea unui proiect de investiții sau a unui plan de amenajare a teritoriului sau de urbanism, autoritățile responsabile cu amenajarea teritoriului și urbanismul şi autoritățile competente pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016 se asigură că distanțele adecvate față de sursele potențiale de risc stabilite conform prezentei metodologii sunt luate în considerare în cadrul procesului

de elaborare, avizare și aprobare a respectivelor proiecte de investiții sau documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Determinarea şi reprezentarea grafică a zonelor în care se pot manifesta consecinţele unui accident major, denumite în continuare zone de impact, din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se fac de către operatorii ce exploatează sau deţin amplasamentele în cauză, în baza analizei de risc care este cuprinsă în documentaţiile specifice - Politica de prevenire a accidentelor majore, Raportul de securitate, Planul de urgenţă internă - transmise autorităţilor competente de la nivel judeţean.

Reglementări pentru terenurile care se invecinează cu terenuri cu destinaţie specială:

„Administraţia locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. pentru documentaţiile de urbanism şi emiterea autorizaţiilor de construire pentru investiţiile cu amplasament în vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu precizările privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995. Autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018."

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026

5.3. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel, inclusiv a lucrărilor de utilitate publică pe terenurile pe care este **instituită servitute de utilitate publică,** se face în condiţiile **Legii nr.213/1998.**

- **Utilitatea publică** se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilităţii publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile şi condiţionat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localităţi sau zone unde se intenţionează executarea ei.
- **Lucrările de utilitate publică** se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unităţii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcţiunii şi afectarea valorii terenurilor, necesitând, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publică.
- **Delimitarea terenurilor necesare** se stabileşte prin documentaţiile tehnice şi studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică** se face pe baza documentaţiilor de urbanism şi de amenajarea teritoriului, conform legii.
- Folosirea temporară sau definitivă şi scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol şi silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

5.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar, autorizarea executării construcţiilor se face în conformitate cu legislaţia în vigoare şi în condiţiile prezentului regulament. În conformitate cu competenţele legale, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităţilor cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiţionate de posibilităţile financiare de executare a acestora.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcţii, instalaţii şi amenajări, care asigură în teritoriul localităţilor funcţionarea permanentă a tuturor construcţiilor şi amenajărilor, indiferent de poziţia acestora faţă de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protecţiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară : sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală şi pentru exploatarea, modernizarea şi dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Extinderea reţelelor edilitare existente sau a capacităţii acestora, care nu poate fi finanţată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanţarea totală sau parţială a acestor lucrări de către investitorii interesaţi.

În cazul unor investiţii (parcelări, ansambluri de locuinţe, construcţii de mari dimensiuni etc) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autorităţile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de

stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcţiei nu se va face decât după asigurarea surselor de finanţare.**

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Igiena şi confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, cât şi prin evitarea amplasării la distanţe necorespunzătoare a construcţiilor unele în raport cu altele.

Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei actualizat.

6.2 Condiţiile de amplasare a construcţiilor faţă de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislaţiei specifice în vigoare.

6.2.1. Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice şi cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcţie şi exploatare, conform legii.

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
01.2024 06.09.26
Arhitect - şef

6.2.2.La proiectarea, execuţia şi intervenţiile asupra străzilor din comuna Corbeni, se va ţine seama de categoriile funcţionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranţa circulaţiei, de factorii economici, sociali şi de apărare, de conservarea şi protecţia mediului înconjurător, de planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi de normele tehnice în vigoare pentru **adaptarea acestora la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a treia.**

6.2.3.Străzi noi, prelungiri de străzi, modernizări (lărgiri) străzi

În toate situaţiile, în documentaţiile întocmite se determină suprafeţele de teren exacte care îşi vor modifica regimul juridic (de regulă acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, judeţean), se identifică proprietarii şi se declanşează procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.

6.2.4.Amenajarea intersecţiilor la acelasi nivel între doua sau mai multe străzi în localităţile Comunei Corbeni se va face cu asigurarea priorităţii pentru circulaţia care se desfăşoară pe strada de categorie superioară.

6.2.5. Pentru autorizarea lucrărilor şi construcţiilor în zona drumurilor naţionale şi a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecţie şi siguranţă, atât ale drumurilor publice, cât şi cele instituite de prezenta reţelelor.Se vor respecta profilele transversale stabilite în PUG (planşele nr.6).

Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără acordul administratorului drumului şi al administraţiei publice locale.

6.2.6. Conform condiţiilor şi reglementărilor din avize.

- Zona de protecţie pentru drumuri publice este:
  - 22 m de la limita exterioară a zonei de siguranţă a drumului național
  - 18 m de la limita exterioară a zonei de siguranţă a drumului comunal

- Propuneri pentru DN 7C

Se propune extinderea intravilanului, conform prezentei lucrări, pe:

DN 7C, între km 44+630 si km 44+665, pe partea DR
DN 7C, între km 44+755 si km 44+765, pe partea DR
DN 7C, între km 47+010 si km 47+127, pe partea DR
DN 7C, între km 50+485 si km 50+505, pe partea STG/DR
DN 7C, între km 52+060 si km 52+070, pe partea STG/DR

Se propune restrangerea intravilanului, conform prezentei lucrări, pe:

DN 7C, între km 44+745 si km 44+765, pe partea STG
DN 7C, între km 46+720 si km 46+895, pe partea DR
DN 7C, între km 50+505 si km 50+530, pe partea STG

Se propun spre modernizare intersecţiile:
DN 7C cu DC 295 la km 44+271, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 295 la km 44+600, pe partea STG/DR, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 254 la km 44+803, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 296 la km 46+324, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 297 la km 47+927, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 297 la km 48+855, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 298 la km 49+350, pe partea STG/DR, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 298 la km 50+370, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 299 la km 50+790, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 301 la km 50+940, pe partea STG, solutie de amenajare propusă racordare simpla.
DN 7C cu DC 302 la km 50+970, pe partea DR, solutie de amenajare propusă racordare simpla.

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - şef

Profil transversal propus pentru DN 7C:
km 42+630 – km 52+070
Din ax:
- parte carosabila 3 m
- acostament 1 m
- sant 1,5 m
- zona de siguranta 1,5 m
- spatiu verde 0,5 m
- trotuar/spaţiu pentru utilităţi 1 m

Aliniamentul propus este retras din ax la 8,5 m pe ambele parti.

Alinierea cladirilor (care nu atrag trafic suplimentar) se va face la 5 m faţă de aliniamentul propus. Zona de protectie este de 22 m de la limita exterioara a zonei de siguranta şi de 30 m pentru obiectivele generatoare de trafic.

Obiectivele generatoare de trafic se vor amplasa la 30 faţă de marginea părţii carosabile.

- Limitele zonei drumului

a) Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului.
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu.
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea până la 5,00 m inclusiv.
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranţă ale podului, care includ şi suprafeţe 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 siguranţă ale drumurilor cu versanţi (defilee) cu înălţimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

- Distanţa de la marginea exterioară a zonei de siguranţă până la marginea zonei drumului (m) :

Drumuri naţionale 22m

e) Zona drumului reprezintă distanţa de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecţie.

- Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare se va asigura scurgerea apelor prin santuri sau rigole amenajate.
- Consiliile locale vor asigura, în intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor, prin amenajari de trotuare si piste.
- Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice în afara localităţilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile nationale.
- Construcţiile se vor amplasa în afara localităţilor rurale la minim 22 m fata de marginea exterioară a zonei de siguranţă.
- Construcţiile se vor amplasa în localităţile rurale (intravilan) la minim 13 m din axul drumului.
- Pentru evitarea congestionarii traficului în afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 30 m pentru drumurile nationale fata de marginea partii carosabile.
- Prin constructii care genereaza trafic suplimentar se au in vedere unitati productive, complexe comerciale, depozite angro, unittati tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitatii economice

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
Nr. 21/ 26

6.3 Amplasarea faţă de aliniament, ieşiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public şi domeniul privat.

Regimul de aliniere este limita convenţională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcţiilor, prin fixarea unei distanţe între fronturile construite şi un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

- Alinierea frontală a clădirilor, faţă de aliniament s-a stabilit prin profilele stradale propuse în planşele 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie.

6.4 Amplasarea în interiorul parcelei se face în condiţiile respectării prezentului regulament.

Modul de amplasare a construcţiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi : izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la **servitutea de vedere,** precum şi **servitutea de picătură a streaşinilor.**

Servitutea de vedere constă în interdicţia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului Civil, adica distanţa minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi şi proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.**

Servitutea de streaşină constă în obligaţia proprietarului de a face streaşină casei sale, astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de **sistematizare verticală** pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi şi topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietăţile învecinate, atât publice, cât şi private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija care şanţurile drumurilor publice.

Deoarece modul tradiţional de amplasare a clădirilor pe parcelă este de tip izolat, cu spaţiu continuu în raport cu strada, prezentul regulament stabileşte în zonele construite tradiţionale menţinerea regimului de construire de tip izolat.

CONSILIUL JUDETEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01.1.304 din 06.04.2026
Arhitect-şef

Pentru loturile din enclavele neconstruite din intravilan se va menţine acelasi tip de amplasare a clădirilor pe parcelă : izolat.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcţiilor se va face cu respectarea prezentului regulament şi numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii la reţeaua de circulaţie şi transport reprezintă o condiţie majoră de configurare, amplasare şi autorizare a acestora.
- Se va urmări asigurarea **acceselor carosabile directe între parcelă şi drumul public sau cu un minimum de servituţi de trecere în condiţiile specifice de amplasament,** cu respectarea relaţiilor şi a gabaritelor funcţionale.

7.1.1. Stabilirea condiţiilor, tipurilor şi a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcţii (administrative, financiar - bancare, comerciale, învăţământ, culte, locuinţe, unităţi economice etc.) se face în raport cu:

- **destinaţia, structura funcţională şi capacitatea construcţiei**, corespunzator condiţiilor de amplasament .
- **accesele dimensionate ca număr şi capacitate în funcţie de caracteristicile construcţiei** proiectate şi ale altor clădiri existente deservite, precum şi de componenţa şi caracterul traficului de pe drumurile publice .
- **accesele directe la reţeaua majoră de circulaţie din localităţi sau din teritoriu** (DN 7C, DC 254, DC 261, DC 261 A, DC 262 , DC 295, DC 296, DC 297, DC 298, DC 299, DC 301, DC 302, DC 303 alte străzi principale)- cu circulaţie continuă şi / sau discontinuă .
- **condiţiile de fluenţă, securitate, confort şi bună desfăşurare a circulaţiei generale** pentru toţi participanţii la trafic (trafic uşor, greu, tehnologic, pietonal, biciclişti, transport în comun).

7.2. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei sau ansamblurilor construite.

Pentru toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuiesc prevăzute accese pentru pietoni, concepute şi realizate corespunzator caracteristicilor acestor construcţii.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate şi continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranţe a deplasării, îndeosebi în relaţia cu circulaţia vehiculelor de orice categorie.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente.

Conform prevederilor **prezentului regulament**, autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de posibilităţile de racordare de noi consumatori la reţelele existente în următoarele condiţii:

8.1.1. Racordarea la reţelele edilitare existente

- Când reţelele edilitare publice **au capacităţi şi grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcţiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General şi Local de Urbanism.
- Când reţelele edilitare publice existente **nu au capacităţi şi grad de acoperire a teritoriului localităţii suficiente pentru racordarea de noi consumatori,** dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de **locuinţe individuale în** următoarele condiţii :

- Realizarea de soluţii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului precum şi prevederile Codului Civil .

- În zonele locuite neracordate la reţeaua de apă potabilă, intreprinderea care exploateaza reţeaua

centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distribuţia apei prin amenajarea de cişmele publice.

- Când zona în care urmează a fi amplasată construcţia **nu dispune de reţele publice de apă, canalizare, energie electrică,** autorizarea construcţiilor (indiferent de destinaţie), se face în următoarele condiţii :

  - realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, precum şi prevederile Codului Civil.

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026

8.1.2. Realizarea de reţele edilitare noi

- Conform legislaţiei în vigoare, reţelele edilitare publice, **aparţin domeniului public naţional sau local.**

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacităţii reţelelor edilitare publice se pot finanţa şi de către un investitor sau beneficiar interesat, parţial sau în întregime, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Comunei Corbeni. lucrările edilitare astfel realizate aparţin domeniului public şi se administrează conform legii.

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare 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 finanţare** şi **de executare** a reţelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- **Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate** ale reţelelor edilitare publice se autorizează după obţinerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaă lucrările din domeniul respectiv.

8.1.3.Condiţii de amplasare a lucrărilor edilitare şi a stâlpilor pentru instalaţii - se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T.pentru aprobarea « Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale» .

8.2.Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare.

- Retelele edilitare fac parte, alături de reţeaua de drumuri şi străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităţilor aflate în **serviciul public.**Terenul pe care sunt amplasate aparţine, de regulă, **domeniului public,** iar construirea şi întreţinerea reţelelor şi instalaţiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică.**

- Instalaţiile şi reţelele publice sunt în proprietatea statului sau a unităţilor administrativ – teritoriale.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

În functie de terenul disponibil şi de configuraţia tesutului urban specific fiecărei localităţi componente sau zonei în care va avea loc operaţiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma şi suprafaţa loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condiţiile prezentului regulament.

9.1. Actele vizând orice formă de împărţire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii) nu vor putea fi înregistrate şi legalizate conform legii (la administratia financiară, cadastru, notar public) decât însotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.2. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcţii cu alte destinaţii decât locuinţă (comerţ, turism, depozitare, industrie, activităţi de mică producţie, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specificate pentru fiecare zona funcţională.

9.3. Condiţii de construibilitate a parcelelor

9.3.1. Pentru a fi construibilă direct, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii minime de construibilitate, conform prezentului regulament:
asigurarea accesului la un un drum public (direct sau prin servitute în condiţiile legii) care se va moderniza conform planşa "Reglementari – cai de comunicatie rutieră".

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

- dacă accesul se va realiza dintr-un drum privat acesta trebuie sa aibă un profil de minim 9,00 m.
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare.
- suprafaţa minimă specificată pentru fiecare zonă/subzonă din prezentul regulament.
- front minim: 12 m. regim de construire izolat.
- pentru parcelele care nu respectă frontul minim conform reguli pentru fiecare zonă/subzonă se pot amplasa construcţii în zona parcelei unde se poate asigura dimensiunea necesară (conform front minim necesar) .
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea sa.

9.3.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare din condiţiile de construibilitate conform zonei funcţionale din care va face parte. împărţirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare. Dacă se respectă condiţiile de la articolul de mai sus 9.3.1. şi regulile stabilite pentru fiecare zonă/subzonă din care face parte parcela obligativitatea de realizare PUZ pentru împărţirea lotului în minim 4 parcele distincte nu mai este necesară
9.3.3. Pentru un număr mai mare de **12 loturi** se va autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de **echipare colectivă** care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului şi în conformitate cu un PUZ avizat şi aprobat conform legii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

10.1. La toate tipurile de construcţii sau transformări de funcţiuni va trebui să se realizeze suprafeţele necesare pentru staţionări (parcaje), caracteristice fiecărei funcţiuni.
Autorizaţia de construire poate fi refuzată în cazul imposibilităţii rezolvării staţionării autovehiculelor necesare pentru funcţiunea respectivă pe parcela care urmează a fi construită.
Autorizaţia se va emite în conformitate cu legislaţia în vigoare şi în conditiile prezentului regulament.
Staţionarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcţiilor trebuie să fie asigurată în afara spaţiilor publice.
La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activităţi ce urmează a se desfăşura pe parcelă se va solicita justificarea numărului de locuri de parcare / garare, asigurate.
10.2. Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului şi în conformitate cu legislaţia în vigoare.
Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau a creării de spaţii verzi, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, cf. **Prezentul regulament.**
10.3. Reguli cu privire la împrejmuiri
- Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât şi cel privat, prevederile de amplasare şi conformare a prescripţiilor pentru fiecare zonă şi subzonă în parte.
Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calităţii de participare la crearea peisajului rural, alături de construcţiile pe care le protejează, sau a căror parcela o delimitează.
- Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioară ale parcelei sunt realizate din raţiuni de delimitare şi de protecţie a proprietăţii . modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecţiei proprietăţii private pentru evitarea intruziunilor, precum şi relaţiile de vecinătate, sunt reglementate pentru fiecare zonă funcţională.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 21.1204 ... din 26.04.2026
Arhitect - şef

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

11.1. Teritoriul intravilan al Comunei Corbeni a fost împărţit în **8 unităţi teritoriale de referinţă si 18 trupuri izolate**, ţinând seama de :

I. Limite fizice existente în teren (limite cadastrale, străzi, elemente naturale) .

II. Funcţiunea predominantă a zonei .

III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafaţă .

Unitatea Teritorială de Referinţă (UTR) este o reprezentare convenţională cuprinzând o zonă a teritoriului localităţii cu o funcţiune predominantă şi care prezintă caracteristici morfologice unitare şi ridică probleme specifice de gestiune.

Fiecare UTR în parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT ilustrate grafic în Capitolul VI al acestui volum.

11.2. Zona funcţională parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.). Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale. . zonele funcționale stabilite în Planul Urbanistic General sunt puse în evidenţă în planşa nr. 3–« Reglementări Urbanistice – Zonificare » , şi în planşele care însotesc regulamentul local de urbanism (UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINȚĂ UTR 1 – UTR 8), ce explicitează prevederile regulamentului pentru teritoriul Comunei Corbeni.

Intravilanul propus pentru comuna Corbeni este compus din 26 trupuri, după cum urmează:

1 Sat Corbeni
2 Sat Poienari
3 Sat Poienari
4 Sat Bucşeneşti
5 Sat Oeştii Ungureni
6 Sat Oeştii Pământeni
7 Sat Turburea
8 Sat Rotunda
9 Sat Berindeşti
10 Sat Poienari - zona locuire
11 Sat Poienari - zona locuire
12 Sat Poienari - zona locuire
13 Sat Berindeşti - zona locuire
14 Sat Berindeşti - zona locuire
15 Sat Bucşeneşti - zona locuire
16 Sat Bucşeneşti - zona unităţi zootehnice
17 Sat Bucşeneşti - zona unităţi zootehnice şi servicii
18 Sat Oeştii Pământeni - zona unităţi zootehnice (păstrăvărie)
19 Sat Oeştii Pământeni - zona unităţi zootehnice (PUZ păstrăvărie)
20 Sat Turburea - zona locuire
21 Sat Turburea - zona locuire
22 Sat Poienari - zona locuire
23 Sat Poienari - zona unităţi zootehnice şi servicii
24 Sat Poienari - zona locuire
25 Sat Corbeni - zona servicii
26 Sat Corbeni - zona locuire

Teritoriul administrativ al comunei Corbeni a fost subdivizat în 26 de unităţi teritoriale de referinţă (UTR-uri), astfel:

UTR 1, UTR 1.1, UTR 1.2	SAT CORBENI
UTR 2, UTR 2.1, UTR 2.2	SAT BERINDEŞTI
UTR 3, UTR 3.1, UTR 3.2, UTR 3.3	SAT BUCŞENEŞTI
UTR 4, UTR 4.1, UTR 4.2	SAT OEŞTII PĂMÂNTENI
UTR 5	SAT OEŞTII UNGURENI
UTR 6, UTR 6.1, UTR 6.2, UTR 6.3, UTR 6.4, UTR 6.5, UTR 6.6, UTR 6.7	SAT POIENARI
UTR 7	SAL ROTUNDA
UTR 8, UTR 8.1, UTR 8.2	SAT TURBUREA

11.3. Zonificarea funcţională a satelor comunei Corbeni s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde localitatea, de tradiţie şi de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcţională este prezentată în planşele <<nr.3 Reglementări urbanistice-zonificare>> şi fac parte integrantă din RLU şi PUG şi este conformă cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.
Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă/subzonă funcţională stabilită în PUG şi explicitată în planşele UTR care însoţesc prezentul regulament în capitolul VI.
11.4. Subzonele funcţionale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcţiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidenţiate, de asemenea în planşele care însoţesc regulamentul local de urbanism -nr.3 "Reglementări Urbanistice-Zonificare" şi în planşele pe UTR – ri (UTR 1 – UTR 8) din capitolul VI.
11.5. Regulamentul este structurat în următoarele **zone** şi **subzone**:

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01./204 din 06.04.2026

ZONELE FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ
- C- subzona centrală
- Cm- subzona centrală situată in zona de protecţie a monumentelor istorice

I – ZONA INSTITUŢII PUBLICE
- I- subzona instituţii publice
- Im- subzona instituţii publice situată in zona de protecţie a monumentelor istorice

S – ZONA COMERŢ ŞI SERVICII
- S- subzona comerţ şi servicii
- Sm- subzona comerţ şi servicii situată în zona de protecţie a monumentelor istorice

L - ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
- L- subzona locuinţe şi funcţiuni complementare
- Lm– subzona locuinţe şi funcţiuni complementare situată în zona de protecţie a monumentelor istorice

M- ZONĂ MIXTĂ
- M – subzona mixtă locuinte şi servicii
- Mm – subzona mixtă locuinte şi servicii situată in zona de protecţie a monumentelor istorice.

ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

A – ZONA UNITĂŢI AGROZOOTEHNICE

SP - ZONA SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT
- SP1- subzona spaţii verzi
- SP2 – subzona sport şi agrement

GC - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE

TE - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
THI - ZONĂ AFLATE PERMANENT SUB APE
CC - ZONA CĂI DE COMUNICAŢII ȘI TRANSPORTURI

ZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

TA – TERENURI AGRICOLE
TF – FOND FORESTIER
TH – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE
TC – CĂI DE COMUNICAŢIE ȘI TRANSPORTURI
TN – ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE

UNITĂŢILE TERITORIALE PE ZONE FUNCŢIONALE

UTR 1, sat Corbeni
– funcţiuni: C, Cm, L, Lm, S, ID, M, SP1, GC, THI,CC
UTR 1.1 – trup izolat 25 (Zona servicii)
– funcţiuni: S
UTR 1.2 – trup izolat 26 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC

UTR 2, sat Berindești
– funcţiuni: L, I, S, M, SP1, GC, TE, THI, CC
UTR 2.1 – trup izolat 14 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC
UTR 2.2 – trup izolat 13 (Zona locuire)
– funcţiuni: L

UTR 3, sat Bucșenești
– funcţiuni: L, Lm, I, Im, S, SP1, GC, Thi, CC
UTR 3.1 – trup izolat 15 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC
UTR 3.2 – trup izolat 16 (Zona unități zootehnice)
– funcţiuni: A
UTR 3.3 – trup izolat 17 (Zona unități zootehnice și servicii)
– funcţiuni: A, S

UTR 4, sat Oeștii Pământeni
– funcţiuni: L, I, Im, S, ID, M, Mm, SP1, TE, GC, THI, CC
UTR 4.1 – trup izolat 19 (Zona unități zootehnice)
– funcţiuni: A, THI, CC, ID
UTR 4.2 – trup izolat 18 (Zona unități zootehnice)
– funcţiuni: A

UTR 5, sat Oeștii Ungureni
– funcţiuni: L, I, S, M, SP1, SP2, GC, TE, THI, CC

UTR 6, sat Poienari
– funcţiuni: L, Lm, I, Im, S, Sm, M, Mm, SP1, TE, THI, CC
UTR 6.1 – trup izolat 3 (sat Poienari)
– funcţiuni: L, ID, M, CC, THI, GC
UTR 6.2 – trup izolat 10 (Zona locuire)
– funcţiuni: L
UTR 6.3 – trup izolat 11 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC
UTR 6.4 – trup izolat 12 (Zona locuire)

– funcţiuni: L, CC

UTR 6.5 – trup izolat 22 (Zona locuire)

– funcţiuni: L, CC

UTR 6.6 – trup izolat 23 (Zona unități zootehnice și servicii)

– funcţiuni: S, A

UTR 6.7 – trup izolat 24 (Zona locuire)

– funcţiuni: L

UTR 7, sat Rotunda

– funcţiuni: L, Lm, I, S, SP1, THI, CC

UTR 8, sat Turburea

– funcţiuni: L, I, S, M, GC, THI, CC

UTR 8.1 – trup izolat 20 (Zona locuire)

– funcţiuni: L

UTR 8.2 – trup izolat 21 (Zona locuire)

– funcţiuni: L

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - şef

IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE DIN INTRAVILAN

Conținutul Regulamentului pentru fiecare zonă funcțională

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

- **Articolul 1** – Zone şi subzone funcționale
- **Articolul 2** – Utilizări admise
- **Articolul 3** – Utilizări admise cu condiționări
- **Articolul 4** – Utilizări interzise
- **Articolul 5** – Caracteristici ale parcelelor
- **Articolul 6** – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament
- **Articolul 7** – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- **Articolul 8** – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- **Articolul 9** – Circulații și accesuri
- **Articolul 10** – Staționarea autovehiculelor
- **Articolul 11** – Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor
- **Articolul 12** – Regimul de înălțime a clădirilor
- **Articolul 13** – Aspectul exterior al clădirilor
- **Articolul 14** – Condiții de echipare edilitară
- **Articolul 15** – Spaţii libere și spații plantate
- **Articolul 16** – Împrejmuiri
- **Articolul 17** – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- **Articolul 18** – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

C- ZONA CENTRALĂ

(UTR 1 sat Corbeni)

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01.1204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.
Pe planșe zona funcțională se identifică cu grafica următoare:

C - ZONA CENTRALA

POT 50% CUT 1	P+1+M	C	SUBZONA CENTRALA
POT 35% CUT 0,7	P+1	Cm	SUBZONA CENTRALA SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Cm este generat de următoarele monumente:

Nr	Cod LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONA FUNCȚIONALĂ	ZONĂ PROTECȚIE
6*	AG-II-a-A-13602	Curtea boierilor Corbeanu	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743		Cm	ZP 4 (UTR 1)
7*	AG-II-m-A-13602.01	Ruine case	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	sec. XVIII	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI		
8*	AG-II-m-A-13602.02	Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" şi " Sf. Teodor Tiron"	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743	propunere elaborator studiu arheologic de înscriere în RAN		

*Număr identificare planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.

Articolul 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

C - ZONA CENTRALĂ

- C - subzona centrală (UTR 1)
- Cm - subzona centrală situată in zona de protecție a monumentelor istorice (UTR 1)

Articolul 2 – UTILIZĂRI ADMISE

C,Cm: - construcţii administrative, construcţii de cult, construcţii de cultură, construcţii de învăţământ, construcţii de sănătate, construcţii financiar bancare, construcţii comerciale, construcţii de agrement, construcţii de turism, construcţii de prestări servicii.
- locuinţe individuale.
- spaţii verzi amenajate, perdele de protecţie, sport şi agrement, scuaruri, plantaţii de aliniament la străzi, perdele de protecţie, parcuri, locuri de joacă, sport şi recreere în spaţii acoperite, construcţii şi amenajări pentru spectacol.

Articolul 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C,Cm:- oricare din construcţiile permise cu condiția respectării Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare.
- pentru locuințe individuale se admit module volumetrice maxime: 10 x 12.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

Cm: - pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare

arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
-daca clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie intervențiile admise vor fi următoarele : consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale ; se pot aduce modificări pe partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.
-unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă in curți.
-nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marcă.
-se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

Articolul 4 – UTILIZĂRI INTERZISE
C,Cm:-anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor.
-unităţi economice poluante şi care generează trafic intens.
-se interzice amplasarea antenelor de telecomunicaţii.
-depozitare en-gros.
-activități legate de domeniul auto: service auto, spălătorie auto, ITP, etc. .
Cm: - nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală).
-activitați care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
-activitați productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
-construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri si panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare.
-depozitare en-gros.
-depozitarea pentru vânzarea unor substanțe inflamabile sau toxice.
-activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice ;
-depozitări de materiale refolosibile.
-platforme de precolectare a deșeurilor.
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente ; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații).

Articolul 5 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
C,Cm: Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
1. pentru funcţiunea dominantă instituţii şi servicii:
a. deschidere la stradă - minim 15 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 500 mp.
2. pentru locuinţe individuale:
a. deschidere la stradă - minim 12 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 400 mp.
3. pentru construcţii destinate turismului:
a. deschidere la stradă - minim 15 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 m.
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.
- pentru parcelele care se vor reconfigura/dezmembra se vor respecta următoarele caracteristici:
a. deschidere la stradă - minim 15 m
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 800 mp

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
C,Cm:-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01/224 din 06.04.2026
Arhitect-șef

C,Cm:- clădirile se vor amplasa în regim izolat.

Pentru locuințe individuale:

- pe parcele cu front la stradă mai mare de **14,00 m**, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
- pe parcele cu front la stradă cuprins între **12,00 – 14,00 m**:
  - **pentru construcţii care depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
  - **pentru construcţii care nu depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 2,00 m iar faţă de cealalta limită laterală de minim 3,00 m**.**
  - **pentru construcţii care nu depăşesc 3,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 1,00 (fără realizare fereastră pentru vedere, balcon) iar faţă de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m sau de minim 2,0 metri faţă de ambele limite de proprietate

Pentru instituții și servicii:

- retragerea faţă de limitele laterale va fi de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii masurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de 3,00 metri.

C,Cm: - construcţiile care nu depăşesc înălțimea împrejmuirii la streașină/atic se pot amplasa conform Cod Civil faţă de limitele laterale.

- **clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară** a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de **5,00** m.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.
- distanta dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **7,00** metri.
- când construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de **3,00** m.
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepţia celor pentru creşterea animalelor.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

C,Cm:- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).

- pentru locuințe individuale se admite accesul carosabil și prin drept de trecere legal (servitute) obţinut prin una din proprietăţile învecinate sau printr-un acces carosabil privat de minim 9,00 m.

-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planşa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicatie>> respectiv Profile transversale.

- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora .

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,Cm:-staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

numar minim de locuri de parcare:

Funcţiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii administrative	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 10% pentru invitaţi - atunci când construcţiile cuprind săli de conferinte şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcţii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 50% pentru clienţi
Construcţii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei

	pentru unităţi de până la 400 mp. -un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcţii de cult	minim 5 locuri parcare
Construcţii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spaţiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcţii învăţământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcţii de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariaţi + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcţii şi amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcţii de turism şi agrement	pentru construcţii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcţii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcţii de locuinţe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinţă unifamilială cu lot propriu.

-pentru construcţii ce înglobeaza spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C:-înălţimea maximă admisă nu va depăşi pentru instituții și servicii **10 m** la streașină/atic (înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul).

-înălţimea maximă admisă nu va depăşi pentru locuințe individuale **8 m** la streașină/atic (înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul).

Cm:-înălţimea maximă admisă nu va depăși **7 m** la streașină/atic.

-înălţimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m inălțimea clădirilor existente în vecinate.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

C:- regim maxim de înălţime propus pentru instituții și servicii - **P+1+M**.

- regim maxim de înălţime propus pentru locuințe individuale - **P+1+M**.

Cm:- regim maxim de înălţime propus **P+1**.

C,Cm:-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C:- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea faţadelor.

- culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige.

-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

-nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolaţie).

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe faţada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .
- se interzice realizarea unor mansarde false.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanţe: negru, roşu, maro, gri.
-garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Cm: -prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente.

-în cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea pantă similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu șiță (draniță, sau șindrilă), țigla ceramică în culori inchise.

Se interzic :

-se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.

-imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei ;

-utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre ; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp si specifică zonei ;

-utilizarea neacoperită a unor materiale care in mod tradițional au fost acoperite cu parament ;

-utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;

-utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămida aparentă ; se vor folosi tencuieli lise ;

-sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;

-suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereti cortină) la fațade ;

-imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;

-utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice strălucitoare) ;

-utilizarea culorilor stridente ;

-vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor ;

-imprumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasica (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

-se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate , telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C,Cm:- toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi .
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).
- în cazul excepţional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiţii:realizarea de soluţii de echipare în sistem individual, care să respecte normele în vigoare. în momentul realizării reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală .

CONSILIUL JUDETEAN ARGEȘ
SCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

C,Cm:- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcţiune	% minim spaţiu verde din supraf. teren
Construcţii administrative	20%
Construcţii comerciale	20%
Construcţii de cult	20%
Construcţii culturale	20%
Construcţii de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecţie 20%
Construcţii şi amenajări sportive	30%
Construcţii de turism şi agrement	25%
Construcţii de locuinţe	30%

-spații libere si plantate : spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

-spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

-pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se interzice impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.

Cm: - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de intreținere și curățare ;

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

C,Cm: Imprejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălţime de **max. 1,20 - 1,50 m** şi preferabil transparente şi dublate de gard viu.

- împrejmuirile spre stradă pot avea un soclu opac de maxim **0,60** metri.

- pe limitele laterale şi posterioară se vor realiza din împrejmuiri, preferabil opace şi cu înălţimi de max **2,00 m**.

-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn,cărămidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

C: - pentru locuinţe se vor realiza din împrejmuiri transparente cu înălţimea de max **1,80** m.

Cm:- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

-gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;

-pentru a conferi o imagine unitară strazilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;

-se vor prelua tipologiile tradiționale de gard ; împrejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

C: (POT) maxim – 50%

-pentru locuințe individuale se admite (POT) maxim – 35%

Cm: (POT) maxim – 35%

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C: (CUT) maxim – 1

-pentru locuințe individuale se admite (CUT) maxim – 0,7

Cm: (CUT) maxim – 0,7

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

I - ZONA INSTITUŢII PUBLICE
(UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8)

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01.1204 din 06.04.2026

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.
Pe planșe zona funcțională se identifică cu grafica următoare:

I - ZONA INSTITUTII PUBLICE

POT 50% CUT 1 | P+1+M | I — SUBZONA INSTITUTII PUBLICE

POT 35% CUT 0,7 | P+1 | Im — SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Im este generat de următoarele monumente sau propunere clasare monument:

Nr	Cod LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONA FUNCȚIONALĂ	ZONĂ PROTECȚIE
1*	AG-II-a-A-13493	Curtea boierilor Bucşeneşti	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	În partea de SE a satului, la 100 m de biserică	sec. XV, 1748		Im	ZP 1 (UTR 3)
2*	AG-I-m-A-13493.01	Ruinele caselor boierilor Bucşeneşti	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	În partea de SE a satului, la 100 m de biserică	sec. XV	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI		
3*	AG-II-m-A-13493.02	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI		1748			
9*	AG-II-m-B-13753	Biserica "Sf. Nicolae"	sat OEŞTII PĂMÂNTENI. comuna CORBENI		1840		Im	ZP 5 (UTR 4)
Propunere de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti							Im, Sm, Lm, Mm	ZCP7 (UTR 6)

*Număr identificare planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

I- Zona instituții publice este formată din următoarele subzone:

- I- subzona instituții publice. (UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8)
- Im– subzona instituții publice situată in zona de protecție a monumentelor istorice. (UTR 3, UTR 4, UTR 6)

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

I,Im:-construcţii administrative, construcţii de învăţământ, construcţii de sănătate, construcţii de cultură, construcţii de cult, construcţii şi amenajări sportive.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

I,Im: - amplasarea construcțiilor se va realiza conform normativelor si legislației in vigoare.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

Im: - pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare arhitecturală este necesar obţinerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
-daca clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie intervențiile admise vor fi următoarele : consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor, păstrând cât mai mult din

caracteristicile originale ; se pot aduce modificări pe partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.

-unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă în curți ;
-nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marcă.
-se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
AVIZ SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2020
Arhitect-șef

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

I,Im:- unităţi economice poluante şi care generează trafic intens.
- depozitare en-gros.
- amplasarea antenelor de telecomunicaţii.

Im: - nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală).
-activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
-activitați productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
-construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare.
-depozitare en-gros.
-depozitarea pentru vanzarea unor substanțe inflamabile sau toxice.
-activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice.
-depozitări de materiale refolosibile.
-platforme de precolectare a deșeurilor.
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente ; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)
-spații pentru alimentație publică.
-spatii prestări servicii de intreținere personală (coafor, frizerie)
-farmacii.
-servicii financiar-bancare și de asigurări.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:

I: **a. deschidere la stradă - minim 15 m.**
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 500 mp.
c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa .
- pentru parcelele care se vor reconfigura/dezmembra se vor respecta următoarele caracteristici:
a. deschidere la stradă - minim 15 m
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 800 mp

Im: a. deschidere la stradă - minim 15 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 800 mp.
c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa .

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

I,Im:-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

I,Im:- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.
- retragerea faţă de limitele laterale va fi de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii masurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de 3,00 metri.
- construcţiile care nu depăşesc înălțimea împrejmuirii la streașină/atic se pot amplasa conform Cod Civil față de limitele laterale.

- **clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară** a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de **5,00** m.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.
- distanta dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei va fi de minim **7,00** metri.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de **3,00** m.
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepţia celor pentru creşterea animalelor.
- când construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01.204 din 06.04.26

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

I,Im:-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în plansele <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- pentru locuințe individuale se admite accesul carosabil și prin drept de trecere legal (servitute) obţinut prin una din proprietăţile învecinate sau printr-un acces carosabil privat de minim 9,00 m.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora și a normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

I,Im:-în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare. aceste parcaje se vor situa la distanţa de maxim 150 metri.

numar minim de locuri de parcare:

Functiune	**nr. minim locuri de parcare**
Construcţii administrative	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 20% pentru invitati - atunci când construcţiile cuprind săli de conferinte şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcţii de cult	minim 5 locuri parcare
Construcţii de cultură	1 loc parcare/ 50 mp spaţiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcţii învăţământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcţii de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariaţi + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcţii şi amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare

-pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

I:-înălţimea maximă admisă nu va depăşi **9 m** la streașină/atic.
ISm:-înălţimea maximă admisă nu va depăşi **7 m** la streașină/atic.
-înălţimea noilor construcţii nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente în vecinate.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01/204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

IS,ISm:- înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

I:- regim maxim de înălțime propus **P+1+M.**

ISm:- regim maxim de înălțime propus **P+1.**

IS,ISm:-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

I:- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor. culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige.

-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

-nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolaţie).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe faţada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.

- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

- se interzice realizarea unor mansarde false.

- pentru invelitoare se admit următoarele nuante: negru, maro, gri.

-garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală.

ISm: -prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente.

-în cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea pantă similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu șiță (draniță, sau șindrilă), țigla ceramică în culori inchise.

Se interzic :

-se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.

-imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei ;

-utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre ; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp si specifică zonei ;

-utilizarea neacoperită a unor materiale care in mod tradițional au fost acoperite cu parament ;

-utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;

-utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămida aparentă ; se vor folosi tencuieli lise ;

-sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;

-suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereti cortină) la fațade ;

-imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;

-utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice strălucitoare) ;

-utilizarea culorilor stridente ;

-vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor ;

-imprumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasica (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

-se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate , telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
01.204 06.09.26

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

I,Im:-toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.

- în cazul excepţional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiţii: realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele în vigoare. în momentul realizării reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

I,Im:- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu exceptia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

I,Im:- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmeaza:

Functiune	**% min .spaţiu verde din supraf. teren**
Construcţii administrative	30%
Construcţii de cult	30%
Construcţii culturale	30%
Construcţii de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecţie 30%
Construcţii şi amenajări sportive	30%

-spații libere si plantate : spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

-spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

-pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se interzice impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.

-este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevazute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicaţie >> respectiv Profile transversale.

Im: - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare ;

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

I,Im:Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălţime de **max. 1,80 m** şi preferabil transparente şi dublate de gard viu.

-împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioare vor fi preferabil opace cu înălţimi de **maxim 2,00 m.**

-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicatie>> respectiv Profile transversale.

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

Im: **-** se va acorda prioritate conservării gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

-gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;
-pentru a conferi o imagine unitară strazilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;
-se vor prelua tipologiile tradiționale de gard ; împrejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

I: (POT) maxim **- 50 % .**

Im: (POT) maxim **- 35 % .**

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

I: (CUT) maxim **– 1, 0 .**

Im: (CUT) maxim **– 0,70 .**

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 209 din 06.04.2026.
Arhitect - șef

S - ZONA COMERŢ ŞI SERVICII

(UTR 1, UTR 1.1, UTR 2, UTR 3, UTR 3.3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 6.6, UTR 7, UTR 8)

JUDEŢUL ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - şef

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.
Pe planșe zona funcțională se identifică cu grafica următoare:

S - ZONA COMERT SI SERVICII

POT 50% CUT 1	P+1+M	S	SUBZONA COMERT SI SERVICII
POT 35% CUT 0,7	P+1	Sm	SUBZONA COMERT SI SERVICII SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Sm este generat de propunerea de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti . Pentru această zonă se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP.

Propunere de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti	**Im, Sm, Lm, Mm**	**ZCP7 (UTR 6)**

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

S- Zona pentru comerț şi servicii este formată din următoarele subzone:

- **S**- subzona comerț și servicii. (UTR 1, UTR 1.1, UTR 2, UTR 3, UTR 3.3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 6.6, UTR 7, UTR 8)
- **Sm**– subzona comerț și servicii situate in zona de protecție a monumentelor istorice. (UTR 6)

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

S,Sm:- construcţii financiar bancare, construcții de agrement, construcții de turism, construcţii de cult, construcţii pentru turism, locuințe.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S,Sm: -construcţii de prestări servicii și comerciale cu suprafața maximă construită de 300 mp,
- se permite conversia locuinţelor în construcţii de prestări servicii sau comerţ , parţial sau integral, cu condiţia de a asigura locurile de parcare necesare.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

S:-activităţi în domeniul auto cu suprafața maximă construită de 200 mp.
-activități în domeniul auto, construcţii comerciale, construcții prestări servicii cu suprafața mai mare construită de 200 mp se vor amplasa doar la drumul național sau drumul comunal .

Sm: - pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
-daca clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie intervențiile admise vor fi următoarele : consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale ; se pot aduce modificări pe partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.
-unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă in curți ; nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marcă. Se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.
-se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP pentru propunerea de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti și zona acestuia de protecție

propusă. Prin excepție, până la aprobarea PUZCP, sunt permise intervențiile de întreținere, conservare, reparare, consolidare, restaurare și reabilitare a construcțiilor existente, precum și lucrările necesare pentru siguranța construcțiilor și racordarea la utilități, cu condiția să nu modifice volumetria, regimul de înălțime, amplasarea, parcelarul, caracteristicile arhitecturale valoroase și imaginea tradițională a zonei. Sunt, de asemenea, permise refacerea împrejmuirilor, amenajările exterioare de mică amploare, lucrările de infrastructură edilitară, doar în condițiile în care acestea respectă specificul local și nu afectează valorile care au determinat instituirea protecției.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

S,Sm:- unităţi economice poluante şi care generează trafic intens.
- depozitare en-gros.
- amplasarea antenelor de telecomunicaţii.

Sm: - nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală).
-activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
-activitați productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
-construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare.
-depozitare en-gros.
-depozitarea pentru vanzarea unor substanțe inflamabile sau toxice.
-activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice.
-depozitări de materiale refolosibile.
-platforme de precolectare a deșeurilor.
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente ; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

S,Sm:Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
1. pentru comerț şi locuire:
a. deschidere la stradă - minim 14 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 500 mp.
2. pentru servicii:
a. deschidere la stradă - minim 14 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 700 mp.
3. pentru construcţii destinate turismului:
a. deschidere la stradă - minim 15 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 m.
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa .
- pentru parcelele care se vor reconfigura/dezmembra se vor respecta următoarele caracteristici:
a. deschidere la stradă - minim 15 m
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 800 mp

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

S,Sm:-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

S,Sm:- clădirile se vor amplasa în regim izolat.

Pentru locuințe individuale:
- pe parcele cu front la stradă mai mare de **14,00 m**, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
- pe parcele cu front la stradă cuprins între **12,00 – 14,00 m**:

- **pentru construcţii care depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
- **pentru construcţii care nu depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 2,00 m iar faţă de cealalta limită laterală de minim 3,00 m.
- **pentru construcţii care nu depăşesc 3,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 1,00 (fără realizare fereastră pentru vedere, balcon) iar faţă de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m sau de minim 2,0 metri faţă de ambele limite de proprietate

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr 01.1.204 din 06.04.2026

Pentru servicii:

- retragerea faţă de limitele laterale va fi de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de 3,00 metri.

S,Sm: - construcţiile care nu depăşesc înălțimea împrejmuirii la streașină/atic se pot amplasa conform Cod Civil față de limitele laterale.

- **clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară** a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de **5,00** m.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.
- distanta dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei va fi de minim **7,00** metri.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de **3,00** m.
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepţia celor pentru creşterea animalelor.
- când construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

S,Sm:-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în plansele <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- pentru locuințe individuale se admite accesul carosabil și prin drept de trecere legal (servitute) obţinut prin una din proprietăţile învecinate sau printr-un acces carosabil privat de minim 9,00 m.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora și a normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

S,Sm:-în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare. aceste parcaje se vor situa la distanţa de maxim 150 metri.

numar minim de locuri de parcare:

Functiune	**nr. minim locuri de parcare**
Construcţie locuința	1 loc parcare
Construcţii administrative	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 20% pentru invitati - atunci când construcţiile cuprind săli de conferinte şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcţii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 50% pentru clienti
Construcţii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de pâna la 400 mp. -un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei

	pentru unităţi de 400-600 mp. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcţii de cult	minim 5 locuri parcare
Construcţii de turism şi agrement	pentru construcţii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcţii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
01.204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

S:-înălţimea maximă admisă nu va depăşi **9 m** la streașină/atic.

-pentru locuințe individuale înălţimea maximă admisă nu va depăşi **8 m** la streașină/atic.

Sm:-înălţimea maximă admisă nu va depăşi **7 m** la streașină/atic.

-înălţimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente în vecinate.

S,Sm:- înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

S:- regim maxim de înălţime propus **P+1+M.**

Sm:- regim maxim de înălţime propus **P+1.**

S,Sm:-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

S:- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea faţadelor. culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige.

-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

-nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolaţie).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe faţada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.

- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

- se interzice realizarea unor mansarde false.

- pentru invelitoare se admit următoarele nuante: negru, maro, gri.

-garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală.

Sm: -prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente.

-în cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea pantă similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu șiță (draniță, sau șindrilă), țigla ceramică în culori inchise.

Se interzic :

-se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.
-imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei ;
-utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre ; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp si specifică zonei ;
-utilizarea neacoperită a unor materiale care in mod tradițional au fost acoperite cu parament ;
-utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;
-utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămida aparentă ; se vor folosi tencuieli lise ;
-sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;
-suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereti cortină) la fațade ;
-imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;
-utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice strălucitoare) ;
-utilizarea culorilor stridente ;
-vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor ;
-imprumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasica (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)
-se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate , telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. A.J. 17204 ... din 06.04.2026
Arhitect-șef

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

S,Sm:-toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.
- în cazul excepţional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiţii: realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele în vigoare. în momentul realizării reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu exceptia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

S,Sm:- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmeaza:

Functiune	**% min .spaţiu verde din supraf. teren**
Construcţie locuinţa	30%
Construcţii administrative	20%
Construcţii comerciale	20%
Construcţii de cult	20%
Construcţii de turism şi agrement	25%

-spații libere si plantate : spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
-spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
-pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se interzice impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.

-este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevazute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicaţie >> respectiv Profile transversale.

Sm: - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare ;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

S,Sm:Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălţime de **max. 1,80 m** şi preferabil transparente şi dublate de gard viu.

-împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioare vor fi preferabil opace cu înălţimi de **maxim 2,00 m.**

-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicatie>> respectiv Profile transversale.

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

Sm: - se va acorda prioritate conservării gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

-gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;

-pentru a conferi o imagine unitară strazilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;

-se vor prelua tipologiile tradiționale de gard ; împrejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S: (POT) maxim **- 50 % .**

Sm: (POT) maxim **- 35 % .**

-pentru locuințe individuale se admite (POT) maxim – 35%

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S: (CUT) maxim **– 1,00 .**

Sm: (CUT) maxim **– 0,70 .**

-pentru locuințe individuale se admite (CUT) maxim – 0,9

L - ZONA LOCUINŢE

(UTR 1, UTR 1.2, UTR 2, UTR 2.1, UTR 2.2, UTR 3, UTR 3.1, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 6.1, UTR 6.2, UTR 6.3, UTR 6.4, UTR 6.5, UTR 6.7, UTR 7, UTR 8, UTR 8.1, UTR 8.2)

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
01.204 06.04.2026
Arhitect-şef

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planşele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.
Pe planşe zona funcţională se identifică cu grafica următoare:

L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT 35% CUT 0,7 P+1+M L	SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
POT 35% CUT 0,7 P+1 Lm	SUBZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Lm este generat de următoarele monumente:

Nr	Cod LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONA FUNCŢIONALĂ	ZONĂ PROTECŢIE
1*	AG-II-a-A-13493	Curtea boierilor Bucşeneşti	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	În partea de SE a satului, la 100 m de biserică	sec. XV, 1748		Im	ZP 1 (UTR 3)
2*	AG-I-m-A-13493.01	Ruinele caselor boierilor Bucşeneşti	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	În partea de SE a satului, la 100 m de biserică	sec. XV	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI		
3*	AG-II-m-A-13493.02	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI		1748			
4*	AG-II-m-B-13494	Casa Maria Prunaru	sat BUCŞENEŞTI. comuna CORBENI	121	1912	propunere elaborator studiu istoric şi elaborator studiu arheologic de eliminare din LMI	Lm	ZP 2 (UTR 3)
5*	AG-II-m-B-13603	Vila Bordenache	sat CORBENI. comuna CORBENI		1930		Lm	ZP 3 (UTR 7)
6*	AG-II-a-A-13602	Curtea boierilor Corbeanu	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743		Cm	ZP 4 (UTR 1)
7*	AG-II-m-A-13602.01	Ruine case	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	sec. XVIII	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI		
8*	AG-II-m-A-13602.02	Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" şi " Sf. Teodor Tiron"	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743	propunere elaborator studiu arheologic de înscriere în RAN		
10*	AG-IV-m-A-13939	Cruce de piatră	sat CORBENI. comuna CORBENI	Pe şoseaua Curtea de Argeş-Căpăţâneni, lângă casa Vasile Popescu	1766		CC	ZP 6 (UTR 1)
Propunere de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti							Im, Sm, Lm, Mm	ZCP7 (UTR 6)

*Număr identificare planşele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

În funcţie de modul de ocupare şi utilizare a terenului, în comuna Corbeni se întâlnesc mai multe tipuri de locuire :

L - ZONĂ LOCUINŢE ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

- **L** – subzona locuințe și funcțiuni complementare (UTR 1, UTR 1.2, UTR 2, UTR 2.1, UTR 2.2, UTR 3, UTR 3.1, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 6.1, UTR 6.2, UTR 6.3, UTR 6.4, UTR 6.5, UTR 6.7, UTR 7, UTR 8, UTR 8.1, UTR 8.2)
- **Lm** – subzona locuințe și funcțiuni complementare situată în zona de protecţie a monumentelor istorice (UTR 1, UTR 3, UTR 6, UTR 7)

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01/204 din 06.04.2026
Arhitect - şef

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

L:-locuinţe individuale în regim de construire discontinuu (izolat).
-locuinţe unifamiliale, bifamiliale.
Lm: -locuinţe individuale în regim de construire discontinuu (izolat).
L,Lm:- anexe gospodăreşti, sere/solarii .

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L:- servicii (cu condiţia ca suprafaţa construită desfăşurată să nu depăşească 200 mp şi să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 4 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22).
-pensiuni turistice şi agro-turistice fără limită de suprafață cu maxim 8 camere de cazare.
- se admit pentru locuințe module volumetrice maxime: 10 x 12.
- se admite maxim doua construcții de locuit și maxim 3 anexe pe parcelă;
-în satul Bucșenești s-a instituit interdicția de construire până la elaborarea unui PUZ pentru două zone în care este necesară reglementarea tramei stradale.
Lm: - pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);
-daca clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie intervențiile admise vor fi următoarele : consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale ; se pot aduce modificări pe partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.
-unități comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnică cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile și să nu afecteze vegetația existentă in curți ;
- nu se vor permite insemne ce țin de publicitatea de marcă.
- se interzice folosirea inscripțiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvărilor ce nu sunt caracteristice zonei.
- se admit pentru locuințe module volumetrice maxime: 8 x 10.
-se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP pentru propunerea de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti și zona acestuia de protecție propusă. Prin excepție, până la aprobarea PUZCP, sunt permise intervențiile de întreținere, conservare, reparare, consolidare, restaurare și reabilitare a construcțiilor existente, precum și lucrările necesare pentru siguranța construcțiilor și racordarea la utilități, cu condiția să nu modifice volumetria, regimul de înălțime, amplasarea, parcelarul, caracteristicile arhitecturale valoroase și imaginea tradițională a zonei. Sunt, de asemenea, permise refacerea împrejmuirilor, amenajările exterioare de mică amploare, lucrările de infrastructură edilitară, doar în condițiile în care acestea respectă specificul local și nu afectează valorile care au determinat instituirea protecției.
L,Lm:- parcaje şi / sau garaje (până la maximum 2 autoturisme / parcelă).

-anexe destinate creşterii animalelor (pentru subsidenţă) şi a produselor agricole proprii cu condiţia respectării Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei cu modificările şi completările ulterioare.
-autorizarea construcţiilor la distante mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentaţii depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Arhitect-şef
01.12.2025 ..... 2026.
Arhitect .....

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

L,Lm:-unităţi industriale, unităţi agricole, unităţi zootehnice, adăposturi de câini.
Lm: - nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală);
- nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală).
-activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
-activitați productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
-construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare.
-depozitare en-gros.
-depozitarea pentru vanzarea unor substanțe inflamabile sau toxice.
-activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice.
-depozitări de materiale refolosibile.
-platforme de precolectare a deșeurilor.
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente ; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)
-spații pentru alimentație publică.
-spatii prestări servicii de intreținere personală (coafor, frizerie)
-farmacii.
-servicii financiar-bancare și de asigurări.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L,Lm: Parcela construibila va avea următoarele caracteristici:
1. pentru funcţiunea dominantă –locuinţe individuale:
a. deschidere la stradă - minim 12 m pentru construcţii izolate.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 500 mp.
c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.
2. pentru servicii,comerț:
a. deschidere la stradă - minim 14 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 500 m.
3. pentru construcţii destinate turismului:
a. deschidere la stradă - minim 15 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 m.
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

L,Lm: -la minim 5,00m față de aliniamentul propus pentru drumul național și drumurile comunale clasate.
-la minim 3,00m față de aliniamentul propus pentru restul strazilor.
-locuințele se vor amplasa la o distanță de maxim 40,0 m față de aliniament.

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect șef

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L,Lm:- clădirile se vor amplasa în regim izolat.

L,Lm - pentru locuințe individuale:

- pe parcele cu front la stradă mai mare de **14,00 m**, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
- pe parcele cu front la stradă cuprins între **12,00 – 14,00 m**:
  - **pentru construcţii care depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
  - **pentru construcţii care nu depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 2,00 m iar faţă de cealalta limită laterală de minim 3,00 m.
  - **pentru construcţii care nu depășesc 3,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 1,00 (fără realizare fereastră pentru vedere, balcon) iar faţă de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m sau de minim 2,0 metri faţă de ambele limite de proprietate

L,Lm - pentru servicii:

- retragerea faţă de limitele laterale va fi de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii masurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de 3,00 metri.

L,Lm:- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel putin jumătate din înălţimea clădirii masurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de **5,00** m.

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.
- construcţiile care nu depăsesc înălțimea împrejmuirii la streașină/atic se pot amplasa conform Cod Civil faţă de limitele laterale.
-se interzic construcţii care obturează perspectiva spre monumentul clasat.
-construcţii pe zonele înalte (pante, coame şi zone de vale) care să obtureze perspectivele vizuale directe spre nucleele construite.
- cand construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de **3,00** m.
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepţia celor pentru creşterea animalelor.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

L,Lm:-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planşa <<6. Reglementari urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- pentru locuințe individuale se admite accesul carosabil și prin drept de trecere legal (servitute) obţinut prin una din proprietăţile învecinate sau printr-un acces carosabil privat de minim 9,00 m.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L,Lm:-numar minim de locuri de parcare:

Functiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii comerciale	-trei locuri de parcare .
Construcţii de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariaţi + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public

Construcţii de turism	pentru construcţii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare
Construcţii de locuinţe individuale	-câte un loc de parcare pentru fiecare locuinţă unifamilială cu lot propriu.

-pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
SCHIMBARE
Nr. 21.1.204 din 06.04.2026

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L:-înălţimea maximă admisă nu va depăşi **8 m** la streașină/atic.

Lm: -înălţimea maximă admisă nu va depăşi **6 m** la streașină/atic.

-înălţimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente în vecinate.

L,Lm: - înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

L:- regim maxim de înălţime propus **P+1+M.**

Lm: - regim maxim de înălţime propus **P+1.**

L,Lm: -se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L: - se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea faţadelor. culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige.

-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

-nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolaţie).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilatie, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe faţada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din strada.

- panta maximă admisă pentru acoperisuri este de 45% .

- se interzice realizarea unor mansarde false.

- pentru învelitoare se admit urmatoarele nuante: negru, rosu, maro, gri.

-garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Lm: -prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente.

-în cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea pantă similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu șiță (draniță, sau șindrilă), țigla ceramică în culori inchise.

Se interzic :

-se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.

-imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei ;

-utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre ; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp si specifică zonei ;

-utilizarea neacoperită a unor materiale care in mod tradițional au fost acoperite cu parament ;

-utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;
-utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămida aparentă ; se vor folosi tencuieli lise ;
-sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;
-suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereti cortină) la fațade ;
-imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;
-utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice strălucitoare) ;
-utilizarea culorilor stridente ;
-vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor ;
-imprumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasica (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)
-se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate , telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L,Lm:- toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.
- pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluţie de echipare colectivă (apă şi canalizare) acolo unde nu există sisteme publice.
- în cazul exceptional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea se vor respecta următoarele condiţii: realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele în vigoare. în momentul realizării reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu exceptia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finantare şi executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, precum şi a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

L,Lm:-- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Functiune	**% min. spaţiu verde din supraf. teren**
Construcţii comerciale	20%
Construcţii de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecţie 20%
Construcţii şi amenajări sportive	30%
Construcţii de turism şi agrement	25%
Construcţii de locuinţe individuale	30%

-spații libere si plantate : spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
-spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
-pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se interzice impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.
-este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicaţie >> respectiv Profile transversale.

Lm: - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare ;

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

L,Lm:- pentru locuinţe individuale pe limitele laterale şi posterioară se vor realiza din împrejmuiri preferabil opace şi cu înălţimi de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălţimea de max **1,80** m.

- pentru locuinţe individuale, împrejmuirile spre stradă pot avea un soclu opac de maxim **0,60** metri.

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor avea o înălţime de **max. 1,20 -1,50 m** şi vor fi transparente. împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioare vor fi preferabil opace cu înălţimi de **maxim 2,00 m.**

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate.

-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşelor <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

-împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă numai în cazul şantierelor de construcţii, al şantierelor arheologice în lucru, etc..

Lm: - se va acorda prioritate conservării gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

-gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;

-pentru a conferi o imagine unitară strazilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;

-se vor prelua tipologiile tradiționale de gard ; împrejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L, Lm: (POT) maxim **- 35 % .**

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L: (CUT) maxim **– 0,7 .**

Lm: (CUT) maxim **– 0,7 .**

M - ZONA MIXTĂ

(UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 6.1, UTR 8)

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026

Reglementările RLU se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.
Pe planșe zona funcțională se identifică cu grafica următoare:

M - ZONA MIXTA

POT 35% CUT 0,7 | P+1+M | M — SUBZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII

POT 35% CUT 0,7 | P+1+M | Mm — SUBZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII SITUATA IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Mm este generat de următoarele monumente:

Nr	Cod LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONA FUNCȚIONALĂ	ZONĂ PROTECȚIE
9*	AG-II-m-B-13753	Biserica "Sf. Nicolae"	sat OEŞTII PĂMÂNTENI. comuna CORBENI		1840		Im	ZP 5 (UTR 4)
Propunere de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti							Im, Sm, Lm, Mm	ZCP7 (UTR 6)

* Număr identificare planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

În funcţie de modul de ocupare şi utilizare a terenului, în comuna Corbeni se întâlnesc mai multe tipuri de zone mixte: pentru locuire şi servicii:

M- ZONA MIXTĂ

- **M**- subzona mixtă locuinte şi servicii. (UTR 1, UTR 2, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 6.1, UTR 8)
- **Mm**- subzona mixtă locuinte şi servicii situată in zona de protecție a monumentelor istorice. (UTR 4, UTR 6)

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

M,Mm:- construcţii financiar bancare, construcţii comerciale, construcţii pentru turism, construcţii de agrement.

M:- construcţii de prestări servicii, activităţi în domeniul auto.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M,Mm:- se permite conversia locuinţelor în construcţii de prestări servicii sau comerţ , parţial sau integral, cu condiţia de a asigura locurile de parcare necesare .

-anexe destinate creşterii animalelor (pentru subsidență) şi a produselor agricole proprii cu condiția respectării Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare.

-se interzic clădirile cu subsol în zona inundabilă până la realizarea lucrărilor hidrotehnice de apărare maluri.

- se admit pentru locuințe module volumetrice maxime: 10 x 12.

- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

Mm: - pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare arhitecturală este necesar obţinerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);

-daca clădirea este catalogată prin PUG ca având valoare arhitecturală proprie intervențiile admise vor fi următoarele : consolidare si restaurare cu aportul specialiștilor, păstrând cât mai mult din caracteristicile originale ; se pot aduce modificări pe partiu interior care nu afectează aspectul exterior al clădirii.
-se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP pentru propunerea de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti și zona acestuia de protecție propusă. Prin excepție, până la aprobarea PUZCP, sunt permise intervențiile de întreținere, conservare, reparare, consolidare, restaurare și reabilitare a construcțiilor existente, precum și lucrările necesare pentru siguranța construcțiilor și racordarea la utilități, cu condiția să nu modifice volumetria, regimul de înălțime, amplasarea, parcelarul, caracteristicile arhitecturale valoroase și imaginea tradițională a zonei. Sunt, de asemenea, permise refacerea împrejmuirilor, amenajările exterioare de mică amploare, lucrările de infrastructură edilitară, doar în condițiile în care acestea respectă specificul local și nu afectează valorile care au determinat instituirea protecției.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

M,Mm:- unități industriale.
-se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații.
Mm: - nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală);
- nu sunt permise funcțiuni care să distoneze cu funcțiunea monumentului (ex. – interzis amplasarea de spații destinate alimentației publice ce pot provoca poluarea fonică și vizuală).
-activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată.
-activitați productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
-construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare.
-depozitare en-gros.
-depozitarea pentru vanzarea unor substanțe inflamabile sau toxice.
-activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau instituțiile publice.
-depozitări de materiale refolosibile.
-platforme de precolectare a deșeurilor.
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente ; excepția o constituie instituțiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecări de teren, inundații)
-spatii prestări servicii de intreținere personală (coafor, frizerie)
-farmacii.
-servicii financiar-bancare și de asigurări.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

M, Mm:- Parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
1. pentru instituţii şi servicii:
a. deschidere la stradă - minim 15 m.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 700 mp
2. pentru locuinţe individuale:
a. deschidere la stradă - minim 12 m pentru construcţii izolate.
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 400 mp
3. pentru construcţii destinate turismului:
a. deschidere la stradă - minim 15 m
b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 m
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea sa.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

M,Mm:-la minim 5,00m față de aliniamentul propus pentru drumul național și drumurile comunale clasificate.

-la minim 3,00m față de aliniamentul propus pentru restul strazilor pentru locuințe .
-la minim 5,00m față de aliniamentul propus pentru restul strazilor pentru servicii.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01../204.. din 06.04.2026.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M,Mm:- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat.

Pentru locuințe individuale:

- pe parcele cu front la stradă mai mare de **14,00 m**, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
- pe parcele cu front la stradă cuprins între **12,00 – 14,00 m**:
  - **pentru construcţii care depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00m.
  - **pentru construcţii care nu depăşesc 7,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 2,00 m iar faţă de cealalta limită laterală de minim 3,00 m.
  - **pentru construcţii care nu depășesc 3,00 m la streașină/atic**, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 1,00 (fără realizare fereastră pentru vedere, balcon) iar faţă de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m sau de minim 2,0 metri faţă de ambele limite de proprietate
- se admit module volumetrice maxime: 10 x 12.

Pentru servicii:

- retragerea faţă de limitele laterale pentru construcţii va fi de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii masurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de 3,00 metri.

M, Mm:- construcţiile care nu depăşesc înălțimea împrejmuirii la streașină/atic se pot amplasa conform Cod Civil faţă de limitele laterale.

- **clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară** a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii masurată la streașină/atic, dar nu mai puţin de **5,00** m.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.
- distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **3,00** metri.
- când construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de **3,00** m.
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare , cu excepţia celor pentru creşterea animalelor.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

M,Mm:- clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planşele <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- pentru locuințe individuale se admite accesul carosabil și prin drept de trecere legal (servitute) obţinut prin una din proprietăţile învecinate sau printr-un acces carosabil privat de minim 9,00 m.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora .

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M,Mm:-în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare. aceste parcaje se vor situa la distanţă de maxim 150 metri.

număr minim de locuri de parcare:

Funcţiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii administrative	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 20% pentru invitaţi - atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spaţii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcţii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 50% pentru clienţi
Construcţii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp. -un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcţii de cult	minim 5 locuri parcare
Construcţii culturale	1 loc parcare/ 50 mp spaţiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcţii învăţământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcţii de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariaţi + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcţii şi amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcţii de turism şi agrement	pentru construcţii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcţii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcţii de locuinţe individuale	câte un loc de parcare pentru fiecare locuinţă unifamilială cu lot propriu. câte un loc de parcare pentru fiecare apartament.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 01 204 din 06.04.2026

-pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

-pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M:- înălţimea maximă admisă nu va depăşi **8 m** la streașină/atic.

Mm:- înălţimea maximă admisă nu va depăşi **7 m** la streașină/atic.

-înălţimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente în vecinate.

M,Mm: -înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

M:- regim maxim de înălţime propus **P+1+M.**

Mm:- regim maxim de înălţime propus **P+1.**

-înălţimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente în vecinate.

M,Mm: -se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M:-garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolaţie).
-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele) , se acceptă accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%.
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe faţada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.
-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.
-nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, tum, etc..
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .
- se interzice realizarea unor mansarde false.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanţe: negru, maro, gri.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect -șef
Nr 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect șef

Mm: -prin repararea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare ale structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.
-arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de majoritatea clădirilor existente.
-în cazul locuințelor și pensiunilor, acoperișurile vor fi de regulă în 4 ape, vor avea pantă similară cu cea a clădirilor tradiționale existente și vor fi acoperite cu șiță (draniță, sau șindrilă), țigla ceramică în culori inchise.

Se interzic :
-se interzic rezolvările cu tablă profilată tip țiglă. Se acceptă rezolvări cu 2 ape, cu condiția ca cele 2 pante să fie simetrice, iar panta acoperișului să fie aceeași cu a clădirilor tradiționale specifice zonei.
-imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei ;
-utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu sau material plastic pentru uși și ferestre ; se va folosi tâmplăria de lemn vopsită, eficientă în timp si specifică zonei ;
-utilizarea neacoperită a unor materiale care in mod tradițional au fost acoperite cu parament ;
-utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;
-utilizarea placajelor ceramice, spărturi din plăci de marmură, cărămida aparentă ; se vor folosi tencuieli lise ;
-sublinierea diferențelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;
-suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereti cortină) la fațade ;
-imitațiile de materiale naturale (ceramică cu textură de piatră/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;
-utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafețe metalice strălucitoare) ;
-utilizarea culorilor stridente ;
-vopsirea paramentelor de piatră sau a rosturilor ;
-imprumuturile din arhitectura orientală sau neo-clasica (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friză, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)
-se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate , telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M,Mm:- toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.
- în cazul excepţional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiţii:realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele în vigoare. în momentul realizarii reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală .
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M,Mm:-spaţiile verzi şi plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafaţa parcelei, ca: plantaţii de arbori, arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe cu gazon, grădini de flori etc.

- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcţiune	% min. spaţiu verde din supraf. teren
Construcţii administrative , comerciale, cult, culturale, sănătate, etc.	20%
Construcţii şi amenajări sportive	30%
Construcţii de turism şi agrement	25%
Construcţii de locuinţe individuale	30%

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01.204 din 06.04.2026
Arhitect-şef

-spații libere si plantate : spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

-spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

-pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se interzice impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.

-este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicaţie >> respectiv Profile transversale.

Mm: - este necesară supravegherea spațiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrări de întreținere și curățare ;

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

M,Mm:- Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălţime de **max. 1,20 - 1,50 m** şi preferabil transparente şi dublate de gard viu. împrejmuirile amplasate pe limitele laterale şi posterioare vor fi preferabil opace cu înălţimi de **maxim 2,00 m.**

- pentru locuinţe și servicii pe limitele laterale şi posterioară se vor realiza din împrejmuiri preferabil opace şi cu înălţimi de max **2,00 m**, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălţimea de max **1,80** m.
- pentru locuinţe individuale, împrejmuirile spre stradă pot avea un soclu opac de maxim **0,60** metrii.

-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate.
-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipătoare.

Mm:- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

-gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri ; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;
-pentru a conferi o imagine unitară străzilor, se interzic rezolvările cu panouri din fier forjat, policarbonat, profile din material plastic, decorațiunile și toate adaosurile inutile pentru structura gardului ;
-se vor prelua tipologiile tradiționale de gard ; împrejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu în sistem ulucă, sistem trafor lemn cu model repetitiv.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M- (POT) maxim **- 35 % .**

Mm- (POT) maxim **- 35 % .**

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M- (CUT) maxim **– 0,70 .**

Mm- (CUT) maxim **– 0,70 .**

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.1.204 ... din 06.04.2026 ...
Arhitect - șef
.....

ID – ZONA UNITĂŢI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE

(UTR 1, UTR 4, UTR 4.1, UTR 6.1)

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE



ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01./ 204 din 06.04.2026
Arhitect șef

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ID - zona unităţi industriale şi depozitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

- unităţi industriale .
- servicii pentru unităţi industriale (spaţii de expunere a produselor/utilajelor, spaţii comerciale pentru produsele care rezultă din activităţile funcţiunii de bază, sedii administrative, birouri).
-servicii in domeniul auto: service auto, vopsitorie auto, spălătorii auto, ITP, etc..
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- atunci cand parcela se învecinează cu zone de locuit, servicii (culte, educaţie, turism, cultură, administratie publică) şi spaţii verzi amenajate se permite construirea după ce se va realiza o perdea de protecţie de 5,00 m lăţime cu arbori înalţi.
- se vor respecta prevederile Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase în activităţile de amenajare a teritoriului şi urbanism.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuinţe şi instituţii (culte, învăţământ, sănătate).
- unităţi industriale obiective Seveso.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru parcelele existente se vor respecta următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă - minim 12 m

b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 500 mp

- pentru parcelele care se vor reconfigura/dezmembra se vor respecta următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă - minim 20 m

b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 mp

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei a construcţiilor necesare desfăşurarii activităţilor se va face astfel încât să se asigure condiţiile:

- în toate cazurile **retragerile laterale şi retragerea faţă de limita posterioară** a parcelei vor fi de minim **2,00** metri atunci cand construcţia nu depăşeşte 4 m la cornişă şi respectă legislaţia legată de acces pompieri .

- în toate cazurile **retragerile laterale şi retragerea faţă de limita posterioară** a parcelei vor fi de minim **3,00** metri atunci cand construcţia depăşeşte 5 m la cornişă şi respectă legislaţia legată de acces pompieri .
- în cazul în care parcela se învecinează cu zone de locuit, servicii (culte, educaţie, turism, cultură, administraţie publică) şi spaţii verzi amenajate, construcţiile se vor amplasa la minim **5,00** metri faţă de limita de proprietate.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puţin de **3,00** m (distanța se va poate la jumătate din înalţime, dar nu mai puţin de 3 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activităţi permanente care necesită lumina naturală).

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planşa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>>.

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obţinut prin una din proprietăţile învecinate (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse) sau printr-un acces carosabil privat de minim 9.00 m.

- nu se admit servituti de trecere pentru unităţi industriale, pe parcele cu alte funcţiuni decât unităţi industriale sau agricole.
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice şi grele.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora și normeolor în vigoare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
UAT COMUNA CORBENI
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01./204... din 08.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se vor elibera autorizaţii de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje şi nu se pot asigură în perimetrul parcelei respective.

număr minim de locuri de parcare:

Funcţiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii administrative	1 loc parcare/ 20 salariaţi + un spor de 20% pentru invitaţi
Construcţii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp. -un loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp. -un loc de parcare la 50 mp suprafaţă - desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp. -un loc de parcare la 40 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcţii industriale	activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp. activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp. activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

Pentru construcţii ce înglobeaza spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălţimea **maximă** admisă nu va depăşi **10 m la cornişă** (înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural).

- pentru instalaţii tehnologice se acceptă înălţimi de până la **30 m sau conform norme tehnice**.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

- regim maxim de înălţime propus P+1.
-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-formele noi ale clădirilor trenuie să se integreze în peisaj şi sa profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale şi să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.
-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 07 ... 204 din 08.04.20..26
Arhitect - şef

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.
- în cazul excepţional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiţii:realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele în vigoare. în momentul realizarii reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală .
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
-se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referință.

- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmeaza:

Funcţiune	**% min spaţiu verde din supraf. teren**
Construcţii administrative - sedii de birouri	20%
Construcţii comerciale	20%
Construcţii industriale	20%

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini şi vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.
- atunci cand parcela se invecinează cu zone de locuit, servicii (culte, educaţie, turism, cultură, administraţie publică) şi spatii verzi amenajate se va planta o perdea de protecţie cu lăţimea de minim 5,0 m.

Este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicaţie >>

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente şi vor avea înălţimi de maxim 2,00 metri şi vor fi dublate cu gard viu, se admite soclu opac cu o inaltime maxima de 1,00 metri.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipătoare.
- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi preferabil opace şi vor avea înălţimea maximă de **2,00** metri.
-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat stralucitor.
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate.

-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)– 50%.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – 1.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01.1204 ... din 06.04.2026

A – ZONA UNITĂŢI AGROZOOTEHNICE

(UTR 3.2, UTR 3.3, UTR 4.1, UTR 4.2, UTR 6.6)

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

A - ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE

POT 50% CUT 1 | P+1 | A — ZONA UNITATI AGROZOOTEHNICE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

A –zona unități agrozootehnice.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

- servicii care deservesc unităţi zootehnice sau agricole (spaţii de expunere a produselor/utilajelor, spaţii comerciale pentru produsele care rezultă din activităţile funcţiunii de bază, sedii administrative, etc.).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- oricare din funcţiunile permise cu condiţia respectării cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei cu modificările şi completarile ulterioare.
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice şi obținerea avizelor legale.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuinţe şi instituţii publice.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru construcţii se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă - minim 15 m.

b. suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 mp.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-la minim 3,00 m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei a construcţiilor necesare desfăşurării activităţilor se va face astfel încât să se asigure condiţiile:

- **retragerile laterale** față de limitele parcelei vor fi H/2 din înălțimea construcţiei dar nu mai puțin de 4,00 m. in cazul silozurilor retragerile laterale față de limitele parcelei vor fi de minim 5,00m .
- în toate cazurile (inclusiv silozuri, grajduri şi adaposturi animale) **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi de minim **5,00** metri.
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puţin de **3,00** m.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

-clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planşa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>>.

-pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulaţie şi a periclita siguranţa circulaţiei, se interzice utilizarea spaţiilor publice aferente căilor de comunicatie pentru parcarea de autovehicule.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01.1204 din 06.04.2026
Arhitect şef

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- se vor asigura accese pentru transporturi agabaritice şi grele.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora şi normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

numar minim de locuri de parcare:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp, un loc de parcare .
-activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp.
-activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.
-pentru construcţii ce înglobeaza spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălțimea maxima admisă nu va depăşi **10 m** la streașină/atic (înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul).
- pentru instalații tehnologice şi silozuri se admit înălţimi mari mari conform proiect tehnic.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

- regim maxim de înălţime propus **P+1**.
-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj şi să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale şi să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală.
-se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la şanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).
- în cazul excepţional în care capacitatea reţelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiţii: realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele în vigoare. în momentul realizarii reţelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.
-toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

-se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă cu o lăţime de minim **2,00 m** .
- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi de minim 20%.
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.

Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice– căi de comunicaţie >>

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

-împrejmuirile spre aliniamente vor fi executate în exclusivitate din materiale naturale (piatră, lemn) sau din gard viu, vor avea aspectul adecvat funcţiunii (transparente / decorative) şi înălţimea de maximum 2,0 m (se admite soclu opac de 1,00 m).

- împrejmuirile pe limitele laterale şi cea posterioară pot fi opace, dar nu vor depăşi înălţimea de 2,0 m .
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori ţipătoare.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – 50%.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – 1.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01/204 din 06.04.2026
Arhitect şef

SP - ZONA SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT

(UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7)

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

SP - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT

POT 10% CUT 0,1	P	SP1	SUBZONA SPATII VERZI
POT 25% CUT 0,5	P+1	SP2	SUBZONA SPORT SI AGREMENT

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 209 din 06.09.2026
Arhitect - șef

SP1 din UTR 6 se află parțian în propunerea de clasare ca ansamblu rural a satului model Antonești și parțial în zona de protecție a acestuia.

Aceasta zonă este reprezentată de spaţiile verzi publice de folosinţă generală, cu acces nelimitat (spaţii verzi din cuprinsul arterelor de circulaţie, zonă de agrement), cu acces limitat (spaţii verzi din incintă şcolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport,), alte formaţiuni de spaţii verzi cu funcţii utilitare (plantaţii de protecţie a surselor de apă şi de protecţie impotriva nocivităţilor).

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

SP - ZONA SPAŢII VERZI, SPORT ŞI AGREMENT

- SP1- subzona spaţii verzi. (UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7)
- SP2 – subzona sport şi agrement. (UTR 5)

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

SP1:-spaţii plantate, amenajări de parcuri şi scuaruri, oglinzi de apă, plantaţii de protecţie la pârâuri şi râuri, spaţii verzi de-a lungul arterelor de circulaţie.

- spaţii deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentaţie publică şi comert specifice programului de parc şi zona de agreement.

-mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă.

- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise – zona de agrement şi parc.

- adaposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întretinere şi locuri pentru colectarea deșeurilor.

SP2: - sunt admise: amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi acoperite, săli de sport cu anexele necesare şi alte activităţi legate direct de activitatea sportivă, terenuri de sport.

-mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihna.

- amenajări de parcuri şi scuaruri.

- servicii publice, comerţ,alimentaţie publică.

- oglinzi de apă.

- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere şi locuri pentru colectarea deeurilor.

SP1,SP2: - se permite amenajarea unei zone de odihnă şi recreere dacă se vor asigura:

- instalaţii de alimentare cu apă potabilă.
- W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor.
- colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.
- spaţiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalităţi adecvate de colectare a dejecţiilor acestora.
- bănci şi spaţii amenajate pentru picnic.

- pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare arhitecturală este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);

JUDEȚUL ARGEȘ
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1: - în spaţiile plantate cu rol de protecţie a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor.

-în zonele cu interdicţie temporară de construire, ca urmare a existenţei unui risc de inundabilitate, autorizarea construcţiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului.

- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

-se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP pentru propunerea de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti și zona acestuia de protecție propusă. Prin excepție, până la aprobarea PUZCP, sunt permise intervențiile de întreținere, conservare, reparare, consolidare, restaurare și reabilitare a construcțiilor existente, precum și lucrările necesare pentru siguranța construcțiilor și racordarea la utilități, cu condiția să nu modifice volumetria, regimul de înălțime, amplasarea, parcelarul, caracteristicile arhitecturale valoroase și imaginea tradițională a zonei. Sunt, de asemenea, permise refacerea împrejmuirilor, amenajările exterioare de mică amploare, lucrările de infrastructură edilitară, doar în condițiile în care acestea respectă specificul local și nu afectează valorile care au determinat instituirea protecției.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1,SP2: - locuinţe şi instituţii, unităţi industriale şi agricole.

SP1:- nu se admit construcţii în spaţiile plantate cu rol de protecţie a cursurilor de apă

- să nu producă tăieri sau vătămări ale arborilor şi arbuştilor, deteriorări ale aranjamentelor florale şi ale gazonului.

-tăierea arborilor şi arbuştilor se va realiza conform legislaţiei în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate.

- orice fel de construcţie în zonele de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare.

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

SP1: -suprafaţa pentru parcuri, spaţii de joacă va fi de minim 100mp.

SP2: -suprafaţa pentru amplasarea dotărilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 600 mp.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

SP1,SP2:-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1,SP2:- în toate cazurile **retragerile laterale** față de limitele parcelei vor fi H/2 din înălțimea construcţiei dar nu mai puțin de 3,00 m.

- în toate cazurile **retragerea posterioară** față de limita parcelei va fi de minim 5,00 m.

- plantarea arborilor se va face la minim 5 m faţă de construcţii.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puţin de **3,00** m.

- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare .

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

SP1,SP2 :-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planşa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

SP2:- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreţinere.

- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - circulaţia carosabilă separată de cea pietonală.
  - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puţin de 7 m lăţime.
  - alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5 m lăţime .
  - alei carosabile de serviciu şi întreţinere de minimum 6 m lăţime.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. D.T. ...204... din 20.8.2026
Arhitect - şef

SP1,SP2: - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).

- se va asigura accesul din circulaţiile publice locale (pentru întreţinere, aprovizionare) .
- pentru activităţile complementare admise, urmează a se realiza o separare din punct de vedere al acceselor auto, între teritoriul acestora şi spaţiul plantat.
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu şi de întreţinere.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1,SP2:- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei.

număr minim de locuri de parcare:

Funcţiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp. -un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp.
Construcţii şi amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcţii de turism şi agrement	pentru construcţii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcţii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

-pentru construcţii ce înglobeaza spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1: -cu exceptia instalaţiilor, înălţimea maximă admisă nu va depăşi **3 m** la streașină/atic (înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul).

-înălţimea maximă pentru echipamente de joacă, distracţie este nelimitată.

SP2: -cu exceptia instalaţiilor, înălţimea maximă admisă nu va depăşi **12 m** la streașină/atic (înălţimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul).

-înălţimea maximă pentru echipamente de joacă, distracţie este nelimitată.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

SP1: - regim maxim de înălţime propus **P**.

-se admite beci, subsol, demisol.
SP2: - regim maxim de înălţime propus **P+1**.
-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1,SP2:-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj şi să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale.
-materiale şi tehnologiile folosite vor avea culori neutre şi vor fi ecologice.
- se interzice folosirea tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcţiilor.
-băncile se vor realiza din lemn, coşurile de gunoi se vor realiza din lemn, nuiele sau metal.
-nu se admit mase plastice la mobilier urban, locuri de joacă.
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
01 2024 06 04 20.26
Arhitect - şef

ARTICOLUL 14 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1,SP2:- toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.
- se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se va extinde sistemul de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate.
SP2: - pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la reţelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depăşeşte capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local.
SP1,SP2:- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu exceptia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

SP1,SP2:- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbori.
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.0** cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate.
- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcţiune	% min. spaţiu verde din supraf. teren
Construcţii şi amenajări sportive	30%
Construcţii de turism şi agrement	25%

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime.
-este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul căilor de circulaţie prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planşa << 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicaţie >> respectiv Profile transversale.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

SP2: - împrejmuirile vor fi transparente, posibil decorative, şi vor avea maxim **1,80** m înălţime cu soclu opac de maxim **0,40** m dublate de gard viu.
-pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor avea o înălţime de max. 1,20 -1,50 m transparente.
-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate.
-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
SP1,SP2:-amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) faţă de zonele aferente străzilor principale, se va face asfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planşei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1: - POT maxim – 10%

SP2: - POT maxim – 25%

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1: - CUT maxim – 0,1

SP2: - CUT maxim – 0,5

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 91/204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

GC - ZONA GOSPODĂRII COMUNALE

(UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6.1, UTR 8)

Zona **GC** cuprinde cimitirele de pe raza comunei Corbeni.

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

GC - ZONA GOSPODARII COMUNALE



ZONA GOSPODARII COMUNALE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

GC din UTR 1 se află în zona de protectie a monumentului:

Nr	Cod LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONA FUNCȚIONALĂ	ZONĂ PROTECȚIE
6*	AG-II-a-A-13602	Curtea boierilor Corbeanu	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743		Cm	ZP 4 (UTR 1)
7*	AG-II-m-A-13602.01	Ruine case	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	sec. XVIII	propunere elaborator studiu istoric de eliminare din LMI		
8*	AG-II-m-A-13602.02	Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Gheorghe" şi " Sf. Teodor Tiron"	sat CORBENI. comuna CORBENI	37	1743	propunere elaborator studiu arheologic de înscriere în RAN		

*Număr identificare planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

GC -Zona gospodării comunale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire, clopotniţă, capelă mortuară, casă/sală pentru praznice, incintă pentru aprins lumânări, pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare, activităţi de prestări servicii în legatură nemijlocită cu activitatea dominantă (pompe funebre).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5 şi 10,0** mp teren brut pentru un loc de veci), circulaţii carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetaţiei potrivit rolului de reculegere şi respectului cuvenit.
- se admite menținerea bisericilor existente și modernizarea acestora.
- pentru toate intervențiile pe parcelele pe care se regăsesc monumente clasate, parcelele din zona de protecție a monumentelor, parcelele din propunerea pentru clasare ca ansamblu rural și din zona de protecție propusă pentru aceasta, parcelele pe care se regăsesc clădiri cu valoare arhitecturală este necesar obţinerea avizului Direcției Județene de Cultură Arges (aceste parcele/clădiri sunt identificate în planșa 3. Reglementări urbanistice-zonificare);

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.
- orice construcţie sau amenajare care să greveze asupra funcţionalităţii suprafeţei cimitirului.
- desfiinţarea zonelor de reculegere, pomenire, pelerinaj, accesuri, precum şi a spaţiilor din jurul monumentelor comemorative.
- orice fel de activitate/construcţie care nu este reglementată la utilizări permise.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
BARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Arhitect - șef

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform caracteristicilor necesare fiecărei funcţiuni a obiectivelor specifice şi a metodologiei de proiectare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- zona mormintelor se amplasează la minim 5 m faţă de împrejmuire. această fâşie se utilizează ca zona verde de protecţie, cu plantatie înaltă.
- clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale și limita posterioară la o distanţă de 5 m.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea la streașină/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3.00 metri.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planşa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- pentru construcţiile de cult se vor asigura alei carosabile în legatură cu reţeaua de circulaţie majoră.
- toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora .

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în functie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu exceptia instalaţiilor de iluminat, înălţimea maximă admisă nu va depăşi **4 m** la streașină/atic.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

- regim maxim de înălţime propus **P**.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate.
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu faţada principală.
- şarpanta clădirilor va fi în patru ape sau poligonale în funcţie de forma edificiului.
- se va ţine seama de caracterul sobru al funcţiunii.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcţiile se vor racorda la reţelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi.
- extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice se va realiza în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate.
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare.
-se va asigura iluminat public.
- se va asigura un punct sanitar.
- se va asigura un spaţiu de depozitare a florilor ofilite şi a altor deşeuri.
- se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la reţeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafetele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi prevazute cu spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie.
- se vor asigura plantaţii inalte pe aleile principale şi la limita exterioara a incintei în proportie de minim **5** % din suprafaţa totala a cimitirului.
- se vor asigura plantaţii de protecţie pe 3 registre şi trei randuri, pe o distanta de 5 m de la împrejmuire inspre interiorul incintei.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, potrivit funcţiunii, avand înălţimi de **2,00** metri.
- împrejmuirile laterale şi posterioară vor fi preferabil opace cu înălţimi maxime de 2,5 m.
-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.
-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - 10%

- suprafaţa totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulaţii carosabile şi pietonale, 5 % plantaţii.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - 0,1

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect şef

TE - ZONA ECHIPARE EDILITARĂ

(UTR 2, UTR 5, UTR 6)

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

TE - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

POT 50% CUT 1	P+1	TE	ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 21.1.204 din 06.04.2026
Arhitect șef

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

TE -Zona echipare edilitară.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcţii, instalaţii şi amenajări pentru echipamentele edilitare.
- birouri autonome, incinte tehnice cu clădiri şi instalatii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- interdicţie de construire până la obţinere aviz administrator reţele în zona de protecţie a echipamentelor-edilitare.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice realizarea de construcţii în zonele de servitute pentru protecţia sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură fără acceptul administratorului de reţele.

-pentru incintele situate în zone rezidenţiale se interzic orice activităţi care prezintă risc tehnologic şi produc poluare prin natura activităţii sau prin transporturile pe care le generează.

- orice fel de construcţie care nu respectă normele sanitare în vigoare şi servituţile impuse.
- sunt interzise construcţiile aparţinând altei funcţiuni decât celei pentru echipare edilitară.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-nu e cazul pentru rețele și echipamente tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-la minim 5,00m față de aliniamentul propus pentru drumul național și comunale clasate.

-la minim 3,00m față de aliniamentul propus pentru restul străzilor.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- la minim 3 m față de limitele laterale şi la minim 5 m față de limita posterioară.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile noi propuse vor respecta normele normele în vigoare .

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- reţelele edilitare se amplasează de-a lungul drumurilor publice conform normelor în vigoare.

-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin P.U.G. în planşele <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).
- se va asigura accesul de-a lungul reţelelor pentru intervenţie.
- toate construcţiile şi amenajările tehnice trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura locuri de parcare pentru salariaţi şi vizitatori şi vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse – minim 1 loc parcare.

-locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulaţiilor publice.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălţimea maxima admisă nu va depăşi **8 m** la streașină/atic (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural dinspre strada principală din care se face accesul).

-pentru instalaţiile tehnologice, regim de înălţime nelimitat.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr 01.1204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

- regim maxim de înălţime propus **P+1**.

-se admite beci, subsol, demisol.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple.

-culoarea echipamentelor tehnice şi a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la reţelele existente corespunzător capacităţii acestora, iar pentru ce depăşeşte capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului local.

- reţelele edilitare aparţin domeniului public. Dupa realizarea reţelelor/ extinderilor acestea se trec în domeniul public şi se administrează conform legii.

- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu exceptia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- de-a lungul împrejmuirilor se vor prevedea spaţii plantate de protecţie.

- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu arbori.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

-împrejmuirile pentru zonele de echipare tennico-edilitară vor fi transparente şi dublate de gard viu, iar înălţimea maximă va fi determinată de raţiuni de securitatea exploatării.

- în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice cu trafic intens şi cu transport în comun, porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn,caramidă, ceramică cu condiţia, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate.

-este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - 50%.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - 1

THI - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

(UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 4.1, UTR 5, UTR 6.1, UTR 7, UTR 8)

Albia minoră este suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal a apelor la niveluri obisnuite.

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

THI - ZONA AFLATA PERMANENT SUB APE

THI ZONA AFLATA PERMANENT SUB APE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

THI -Terenuri aflate permanent sub ape.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire şi combatere a acţiunilor distructive a apelor, aparări de maluri, stabilizări teren.
- regularizări de curs ape.„
- lucrări hidrotehnice
- poduri şi modernizări de poduri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- autorizaţia de construire se eliberează după obţinerea acordurilor şi avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condiţiile legii şi cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie instituite

-decolmatări albii doar cu obtinerea „Avizului de gospodărire a apelor".

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcţii cu execepţia celor specificate la articolul 2 şi articolul 3.
- orice construcţie în zonele de protecţie de-a lungul cursurilor şi acumulărilor de apă.
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecţie care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deţinătorilor prin „Aviz de gospodărire a apelor", înscris în evidenţa cadastrală şi registrul funciar, constituind servitute.
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare şi consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcţii până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condiţiile respectării Legii 10/1995

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu e cazul

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform necesităţilor constructive.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform necesităţilor constructive.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura parcările pentru autovehiculele de intervenţie pentru lucrări hidrotehnice.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect șef

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- conform necesităţilor constructive

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR
- conform necesităţilor constructive

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- toate elementele constructive se vor integra în peisaj şi vor fi întreţinute.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- spaţiile verzi se vor amenaja cu rol de protecţie şi estetic.
- este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul cursurilor şi acumularilor de apă.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI
- nu este cazul.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
- nu e cazul.

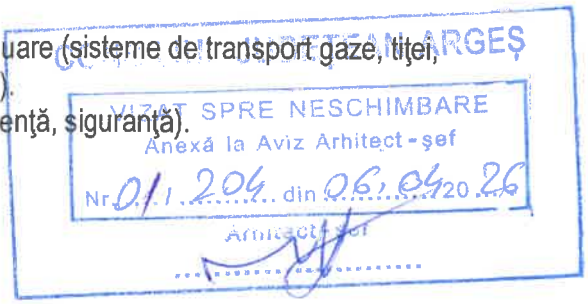
ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- nu e cazul.

CC - ZONA CĂI DE COMUNICAŢII

(UTR 1, UTR 1.2, UTR 2, UTR 2.1, UTR 3, UTR 3.1, UTR 4, UTR 4.1, UTR 5, UTR 6, UTR 6.1, UTR 6.3, UTR 6.4, UTR 6.5, UTR 7, UTR 8)

- Lucrarile, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen).
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă).
- să respecte următoarele distanţe minime de protecţie:
- drumuri naţionale – 22 m.
- drumuri judeţene - 20 m.
- drumuri comunale - 18 m.



Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planşele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planşe, zona/subzona funcţională, se identifică cu grafica următoare:

CC - CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI

CC CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORTURI

Pe zona CC se regăsesc următoarele monumente:

Nr	Cod LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESĂ	DATARE	OBSERVAŢII	ZONA FUNCŢIONALĂ	ZONĂ PROTECŢIE
10*	AG-IV-m-A-13939	Cruce de piatră	sat CORBENI. comuna CORBENI	Pe şoseaua Curtea de Argeş-Căpăţâneni, lângă casa Vasile Popescu	1766		CC	ZP 6 (UTR 1)
Propunere de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti							Im, Sm, Lm, Mm	ZCP7 (UTR 6)

* Număr identificare planşele 3. Reglementări urbanistice – zonificare.

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

- zona căi de comunicaţie rutieră.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

– circulaţie carosabilă, intersecţii la nivel, trotuare,alei pentru ciclişti, şanţuri, rigole, plantaţii de aliniament, indicatoare rutiere, reţele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii şi treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun , parcaje publice, mobilier urban (coş de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

-construcţii, echipamente şi alte amenajări aflate în zona de protecţie a drumurilor publice se pot realiza cu condiţia obţinerii avizelor organelor de specialitate ale administraţiei publice locale .

- amplasarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale cu avizul administratorului drumului şi al Poliţiei rutiere.

-realizarea drumurilor se va face respectând STAS-urile din domeniu.

-amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalaţii, se va face obligatoriu pe trotuare sau spaţii verzi, dincolo de şanţuri acolo unde acestea există.

-interdicţii temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor străzi noi. Aceste interdicţii sunt valabile pâna la realizarea şi aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.
-se instituie interdicție de construire până la elaborare PUZ de zonă construită protejată – PUZCP pentru propunerea de clasare ca ansamblu rural – sat model Antonesti și zona acestuia de protecție propusă. Prin excepție, până la aprobarea PUZCP, sunt permise intervențiile de întreținere, conservare, reparare, consolidare, restaurare și reabilitare a construcțiilor existente, precum și lucrările necesare pentru siguranța construcțiilor și racordarea la utilități, cu condiția să nu modifice volumetria, regimul de înălțime, amplasarea, parcelarul, caracteristicile arhitecturale valoroase și imaginea tradițională a zonei. Sunt, de asemenea, permise refacerea împrejmuirilor, amenajările exterioare de mică amploare, lucrările de infrastructură edilitară, doar în condițiile în care acestea respectă specificul local și nu afectează valorile care au determinat instituirea protecției.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare deranjează buna desfăşurare şi organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranţă şi protecţie a drumurilor.
- lucrări şi construcţii care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, tiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte instalaţii de acest gen) şi care afectează securitatea circulaţiei pe drumurile publice şi nu permit intervenţia în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.
-nu se admit amenajări excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt.
- utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă şi verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră.
-amplasarea oricaror construcţii, fie şi cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 206 din 06.04.2026
Arhitect-şef

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor străzi se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-nu este cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-zona drumurilor este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-nu este cazul.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.
-amplasarea panourilor publicitare se face în afara părţii carosabile şi a zonei de siguranţă a drumului şi fără obturarea vizibilităţii în curbă sau a semnelor de circulaţie.
- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislaţiei şi terminologiei tehnice: drum judeţean şi străzi în intravilan.

Zonele de protecţie sunt stabilite în functie de categoria străzii, astfel:

- 22 m din ax – la drumurile naționale
- 18 m din ax – la drumurile comunale

-drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor acceselor.
- fiecare parcelă destinată construcţiei va avea acces obligatoriu la un drum public.
- caracteristicile acceselor şi drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea şi execuţia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi de protecţie civilă, circulaţia persoanelor cu mobilitate redusă şi vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulaţia.
- numărul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum.

- accesele pietonale împreună cu circulaţia carosabilă fac parte din zona căii de comunicatie şi sunt cuprinse între aliniamente.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-nu e cazul.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

-nu e cazul.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple.

-culoarea echipamentelor tehnice şi a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-circulaţia carosabilă şi pietonală reprezintă zona de amplasare supraterană şi subterană a echipării edilitare.

- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu exceptia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spaţiile verzi se vor amenaja cu rol de protecţie şi estetic astfel încât să nu perturbe buna desfăşurare a traficului pe zona CC, conform <<Planşelor 6. Reglementări urbanistice – căi de comunicaţie >> respectiv Profile transversale.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile căilor de comunicaţie corespund aliniamentelor .

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul

*Pentru construcțiile admise nu este necesar să se calculeze POT si CUT

CJ ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - şef

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

T- ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcţionării actuale şi pentru protejarea posibilităţilor de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe:

TA – TERENURI AGRICOLE
TF – TERENURI FORESTIERE
TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAŢIE
TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01.1204 din 06.04.2026
Arhitect - şef

TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile cu destinaţie agricolă sunt: terenurile agicole productive, cele cu vegetaţie forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agro-zootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafeţe arabile, vii, livezi, păşuni, fâneţe.

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

TA	TERENURI AGRICOLE (ARABIL)
TA-ZM	TERENURI AGRICOLE (ARABIL) AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE
TA-F	TERENURI AGRICOLE (FANEATA)
TA-F-ZM	TERENURI AGRICOLE (FANEATA) AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE
TA-F-ZSA	TERENURI AGRICOLE (FANEATA) AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A SITURILOR ARHEOLOGICE
TA-P	TERENURI AGRICOLE (PASUNE)
TA-L	TERENURI AGRICOLE (LIVADA)
TA-L-ZM	TERENURI AGRICOLE (LIVADA) AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE
TA-L-ZSA	TERENURI AGRICOLE (LIVADA) AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A SITURILOR ARHEOLOGICE

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE
TA - zona terenurilor agricole (terenuri arabile, vii, livezi, fâneţe şi păşuni) .
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE
- construcţii care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcţii de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea şi conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele şi spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de

prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene.
-lucrări de îmbunătăţiri funciare.
-drumuri de exploatare.
-construcţii şi amenajări de îmbunătăţiri funciare.
-lucrări şi amenajări tehnice (magistrale produse petroliere,magistrale gaze, reţele de energie electrică, conducte aducţiune apă, captări de apă subterană).
-antene telecomunicaţii.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr 01.204 din 06.12.2020 26

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- amplasare construcţii cu respectarea articolului 92 din Legea 18/1991.
- autorizaţia de construire pentru construcţii şi amenajări se eliberează după aprobarea scoaterii din circuitul agricol şi obţinerea acordurilor şi avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condiţiile legii.
-bazine piscicole, lacuri pentru pescuit sportiv cu condiţia obţinerii avizului de la Apele Române.
-realizarea unor trasee de reţele tehnico-edilitare (reţele magistrale), cu condiţia elaborării documentaţiei tehnice şi a obţinerii avizului Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării rurale şi acordului de mediu.
-pe pajişti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea şi exploatarea pajiştilor permanente şi pentru modificarea şi completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările şi completările ulterioare şi cu condiţia obţinerii avizului Ministerului Agriculturii şi Dezvoltarii Rurale.
-amplasare construcţii permise de lege cu condiția respectării Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populatiei cu modificările şi completarile ulterioare.
- La faza DTAC, proiectul de arhitectură va avea în vedere, în mod coroborat cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, principiile și recomandările din Ghidul OAR, astfel încât intervențiile propuse să contribuie la conservarea, exprimarea și punerea în valoare a specificului local și a caracteristicilor satului tradițional.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE
-nu se admit construcţii pe terenurile cu clasa I şi II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătăţiri funciare şi islazuri, păşuni şi fâneţe cu excepţiile prevazute de legea fondului funciar.
- unităţi industriale, locuințe.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- deschidere la stradă - minim 15 m.
- suprafaţa minimă a parcelei - minim 1000 mp.
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- în toate cazurile **retragerile laterale** față de limitele parcelei vor fi H/2 din înălțimea construcţiei dar nu mai puțin de 3,00 m.
- în toate cazurile **retragerea posterioară** față de limita parcelei va fi de minim 5,00 m.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte clădiri dar nu mai putin de **3,00** m;

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulaţie publică în mod direct (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse).

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

număr minim de locuri de parcare:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp, un loc de parcare .
-activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp.
-activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.
-pentru construcţii ce înglobeaza spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01/204 din 06.04.2026
Arhitect-şef

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălţimea maximă admisă nu va depăşi **6 m** la streașină/atic.
-înălţimea maximă admisă pentru silozuri **20 m**.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

- regim maxim de înălţime propus **P**.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj şi să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale.
-materiale şi tehnologiile folosite vor avea culori neutre şi vor fi ecologice.
-se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcţiilor.
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolaţie).
-nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele) .
-nu sunt admise soluţii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
-nu sunt admise decât culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate şi a obţinerii autorizaţiei de construire.
- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- procentul minim de spaţii verzi în interioriul parcelei va fi de minim 30%.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile se vor retrage la minim 5,0 m față de axul drumului.
- împrejmuirile vor fi provizorii, transparente şi întreţinute.
-se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală – metal şi lemn, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – 30%.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – 0.3.

TF - TERENURI FORESTIERE

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

TF	TERENURI FORESTIERE
TF-ZSA	TERENURI FORESTIERE AMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A SITURILOR ARHEOLOGICE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect - șef

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE
TF - zona terenurilor forestiere .
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE
- vegetaţie forestieră
-drumuri de exploatare
-construcţii şi amenajări forestiere

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
-autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor (anexe de mici dimensiuni cu suprafaţa maximă de 20 mp), exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.
-reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul Silvic.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE
- orice fel de construcţii
- orice lucrări care alterează sau deteriorează vegetaţia forestieră.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- nu e cazul

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
-la minim 5,00m față de aliniamentul propus.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
-la minim 5,00 m față de laturile laterale şi cea posterioară.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte clădiri dar nu mai putin de **3,00** m;

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
-clădirile se vor retrage faţă de axul drumului conform prospectelor străzilor prevazute prin P.U.G. în planşele <<6. Reglementări urbanistice- căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.
- se vor asigura accesele din drumurile forestiere sau drumurile de exploatare.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- nu e cazul.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
-pentru construcţiile cu regim silvic înălţimea maximă admisă nu va depăşi **3 m** la streașină/atic.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR
- regim maxim de înălţime propus **P**.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- volumele construite vor fi simple.
-culoarea clădirilor trebuie să se integreze în peisaj.
-materialele folosite vor fi naturale (piatră, lemn).
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45% .

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate şi a obţinerii autorizaţiei de construire.
- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se menţine toată vegetaţia existentă.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- nu se admit împrejmuiri.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - 10%

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - 0.1

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr 01.1204 din 06.04.2026.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Albia minoră este suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal a apelor la niveluri obişnuite.

Albia majoră este porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

TH	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
TH-ZSA	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APEAMPLASATE IN ZONA DE PROTECTIE A SITURILOR ARHEOLOGICE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr 04../..2024 din .06..04 2026
Arhitect - şef

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

TH -Zona terenurilor aflate permanent sub ape.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire şi combatere a acţiunilor distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren, regularizări de curs ape, lucrări hidrotehnice, poduri şi modernizări de poduri.
- drumuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- autorizaţia de construire se eliberează după obţinerea acordurilor şi avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condiţiile legii şi cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie instituite

-decolmatări albii doar cu obtinerea „Avizului de gospodărire a apelor".

- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare şi consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcţii până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condiţiile respectării Legii 10/1995

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcţii cu excepţia celor specificate la articolul 2 și articolul 3.
- orice construcţie în zonele de protecţie de-a lungul cursurilor şi acumulărilor de apă.
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecţie care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deţinătorilor prin aviz de gospodărirea apelor, înscris în evidenţa cadastrală şi registrul funciar, constituind servitute.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu e cazul

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform necesităţilor constructive .

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform necesităţilor constructive .

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura parcările pentru autovehiculele de intervenţie pentru lucrări hidrotehnice.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform necesităţilor constructive

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

- conform necesităţilor constructive

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj şi vor fi întreţinute.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spaţiile verzi se vor amenaja cu rol de protecţie şi estetic.
- este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul cursurilor şi acumulărilor de apă.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01/209 din 06.04.2026

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAŢIE

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planșele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

TC TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Teritoriul este traversat de patru axe importante de circulaţie - DN 7C, DC 254, DC 261, DC 261 A, DC 262 , DC 295, DC 296, DC 297, DC 298, DC 299, DC 301, DC 302, DC 303 alte străzi principale şi de o tramă de drumuri de exploatare.

Zona drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive de drum şi de lucrările aferente constituit din ampriza şi cele două fâşii laterale de o parte şi de alta a ei, denumite zonă de siguranţă, la care se adaugă şi zonele de protecţie corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 01.1204 din 06.04.2026
Arhitect-șef

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE

- terenuri ocupate de căi de comunicatie rutieră.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE

– reţeaua de drumuri din extravilan (autostradă,drum național, comunal, local şi de exploatare agricolă) intersecţii la nivel, trotuare, şanţuri, rigole, plantaţii de protecţie, indicatoare rutiere, reţele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările de construire vor respecta normativele în vigoare.

-interdicţii temporare de construire s-au stabilit pentru realizarea unor străzi noi. Aceste interdicţii sunt valabile până la realizarea şi aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare deranjează buna desfăşurare şi organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranţă şi protecţie a drumurilor.
- lucrări şi construcţii care prezinta riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte instalaţii de acest gen) şi care afectează securitatea circulaţiei pe drumurile publice şi nu permit intervenţia în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.
- orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere.
- orice fel de construcţie care prin funcţiune, conformare, volumetrie şi estetică împieteaza asupra desfăşurării în bune condiţii a funcţiunii dominante: anexe gospodăreşti, panouri publicitare.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor drumuri se va face în conformitate cu legislaţia în vigoare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

-nu e cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-zona drumurilor este cuprinsă între proprietăţile situate de-a lungul căilor de comunicaţii, pentru orice categorie de drum.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-nu e cazul.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

- caracteristicile acceselor şi drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea şi execuţia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi de protecţie civilă, circulaţia persoanelor cu mobilitate redusă şi vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulaţia.
-se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-nu e cazul

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-nu e cazul.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

-nu e cazul.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se propune modernizarea drumurilor.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-nu e necesară racordarea la reţele tehnico-edilitare.
- se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităţilor unor amplasamente din proximitate.
- noile reţele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spaţiile verzi se pot amenaja cu rol de protecţie astfel încât să nu perturbe buna desfăşurare a traficului, conform Plansei –<<Plansa 6. Reglementări urbanistice –căi de comunicaţie>> respectiv Profile transversale.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- nu este cazul.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01.1204 din 06.04.2026
Arhitect-şef

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate şi cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite de vegetaţie. Din aceasta categorie pe teritoriul comunei Corbeni se regăesc : râpe, ravene, torenţi.

Reglementările RLU pentru fiecare zonă/subzonă se aplică în corelare cu planşele 3. Reglementări urbanistice – zonificare. Pe planșe, zona/subzona funcțională, se identifică cu grafica următoare:

TN TERENURI NEPRODUCTIVE

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026

ARTICOLUL 1 – ZONE ŞI SUBZONE FUNCȚIONALE
TN -Zona terenurilor neproductive.
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE
- spaţii plantate.
- sonde.
- drumuri.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire şi combatere a acţiunilor distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren, regularizări de curs ape, lucrări hidrotehnice, poduri şi modernizări de poduri cu condiţia obţinerii avizului de la Apele Romane.
- autorizaţia de construire se eliberează după obţinerea acordurilor şi avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condiţiile legii şi cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie instituite.

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI INTERZISE
- orice fel de construcţii cu execepţia celor specificate la articolul 2 și articolul 3.
- orice construcţie în zonele de protecţie de-a lungul cursurilor şi acumulărilor de apă.
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecţie care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deţinătorilor, înscris în evidenţa cadastrală şi registrul funciar, constituind servitute.

ARTICOLUL 5 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- nu e cazul

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT
- nu este cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- conform necesităţilor constructive .

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-
- conform necesităţilor constructive .

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
- nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- se vor asigura parcările pentru autovehiculele de intervenţie pentru lucrări hidrotehnice.

ARTICOLUL 11 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
- conform necesităţilor constructive.

ARTICOLUL 12 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR
- conform necesităţilor constructive.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- toate elementele constructive se vor integra în peisaj şi vor fi întreţinute.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- daca e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu.

ARTICOLUL 15 – SPAŢII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spaţiile verzi se vor amenaja cu rol de protecţie şi estetic.
- este obligatorie respectarea fâşiilor plantate de protecţie de-a lungul cursurilor şi acumulărilor de apă.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul.

ARTICOLUL 17 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- nu este cazul.

ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- nu este cazul.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026
Arhitect
.....

VI. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Diviziunea intravilanului s-a facut în 8 UTR-uri si 18 trupuri izolate.

- Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinata de trei parametri:
  (1) funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionari.
  (2) regimul de construire.
  (3) înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de zonă funcțională (elaborare PUZ ulterior în condiţiile legii).

UNITATILE TERITORIALE ŞI TRUPURI IZOLATE PE ZONE FUNCŢIONALE

UTR 1, sat Corbeni
– funcţiuni: C, Cm, L, Lm, S, ID, M, SP1, GC, THI,CC
UTR 1.1 – trup izolat 25 (Zona servicii)
– funcţiuni: S
UTR 1.2 – trup izolat 26 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-şef
Nr. 01.1.204 din 06.04.2026
Arhitect şef

UTR 2, sat Berindești
– funcţiuni: L, I, S, M, SP1, GC, TE, THI, CC
UTR 2.1 – trup izolat 14 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC
UTR 2.2 – trup izolat 13 (Zona locuire)
– funcţiuni: L
UTR 3, sat Bucșenești
– funcţiuni: L, Lm, I, Im, S, SP1, GC, Thi, CC
UTR 3.1 – trup izolat 15 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC
UTR 3.2 – trup izolat 16 (Zona unități zootehnice)
– funcţiuni: A
UTR 3.3 – trup izolat 17 (Zona unități zootehnice și servicii)
– funcţiuni: A, S
UTR 4, sat Oeștii Pământeni
– funcţiuni: L, I, Im, S, ID, M, Mm, SP1, TE, GC, THI, CC
UTR 4.1 – trup izolat 19 (Zona unități zootehnice)
– funcţiuni: A, THI, CC, ID
UTR 4.2 – trup izolat 18 (Zona unități zootehnice)
– funcţiuni: A
UTR 5, sat Oeștii Ungureni
– funcţiuni: L, I, S, M, SP1, SP2, GC, TE, THI, CC
UTR 6, sat Poienari
– funcţiuni: L, Lm, I, Im, S, Sm, M, Mm, SP1, TE, THI, CC
UTR 6.1 – trup izolat 3 (sat Poienari)
– funcţiuni: L, ID, M, CC, THI, GC
UTR 6.2 – trup izolat 10 (Zona locuire)
– funcţiuni: L
UTR 6.3 – trup izolat 11 (Zona locuire)
– funcţiuni: L, CC
UTR 6.4 – trup izolat 12 (Zona locuire)

– funcţiuni: L, CC

UTR 6.5 – trup izolat 22 (Zona locuire)

– funcţiuni: L, CC

UTR 6.6 – trup izolat 23 (Zona unități zootehnice și servicii)

– funcţiuni: S, A

UTR 6.7 – trup izolat 24 (Zona locuire)

– funcţiuni: L

UTR 7, sat Rotunda

– funcţiuni: L, Lm, I, S, SP1, THI, CC

UTR 8, sat Turburea

– funcţiuni: L, I, S, M, GC, THI, CC

UTR 8.1 – trup izolat 20 (Zona locuire)

– funcţiuni: L

UTR 8.2 – trup izolat 21 (Zona locuire)

– funcţiuni: L

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 01 / 204 din 06.04.2026

***

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



ANEXA 1 – Reguli privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate în comuna Corbeni

-se va respecta LEGEA nr. 185 din 25 iunie 2013 şi REGULAMENT PRIVIND AMPLASAREA SI AUTORIZAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE ÎN COMUNA Corbeni (dacă acesta a fost elaborat de primăria Corbeni).

-pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane şi publicitate luminoasă pe calcane, pe faţade, pe terase ori acoperişuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente şi să nu afecteze structura de rezistenţă şi funcţionarea optimă a clădirilor.

-panourile publicitare amplasate pe calcanele sau faţadele clădirilor nu vor depăşi limitele acestora.

-sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din faţadele clădirilor şi care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

-panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulaţia rutieră şi/sau pietonală, ori accesul pietonal şi/sau al autovehiculelor de intervenţie pe proprietăţi, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

-panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecţia la sol a acestora sa fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate.

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităţilor administraţiei publice locale şi centrale, precum şi ale instituţiilor publice, cu excepţia afişajelor care anunţă activitatea ce se desfăşoară în interiorul sediilor.

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală şi monumentele de for public.

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situaţia în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistenţă şi/sau stabilitatea şi integritatea elementelor constructive şi decorative ale anvelopei clădirii.

-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta şi pe elementele de împrejmuire a lăcaşurilor de cult.

-se interzice amplasarea şi utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbură linistea publică.

-pe stâlpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizări rutiere şi indicatoare de circulaţie se pot amplasa panouri peste cota minimă de +4,00 m de la sol.

-pe un stâlp se poate amplasa un singur panou, iar proiecţia la sol a panoului se va situa în afara gabaritului carosabilului.

-panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafaţa maximă de 2,20 mp se amplasează la o distanţă de cel putin 25,00 m între panouri.

-în situaţia în care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse în orice combinaţie, distanţa dintre panouri va fi de minimum 50,00 m.

-sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite în conformitate cu legislaţia în vigoare.

-de-a lungul drumurilor de interes naţional conform clasificării prevăzute de legislaţia în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecţie a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în urmatoarele condiţii:

a) la minimum 2,50 m înălţime de la sol, pentru panourile cu suprafaţa utilă mai mare de 2,50 mp per faţă.

b) cu distanţa de minimum 50,00 m între 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan.

c) în afara curbelor cu vizibilitate redusă.

d) la minimum 100,00 m faţă de intersecţiile semaforizate.

CONSILIUL JUDETEAN ARGEŞ
DIRECŢIA ... INTEGRARE
... şef
Nr. 01/204 din 06.04.2026

-adaposturile destinate publicului şi staţiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp. în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu două feţe utile suprafaţa totală de publicitate nu va depasi 4,50 mp.
-chioşcurile de ziare şi alte chioşcuri cu activităţi comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafaţa unitară de maximum 2,00 mp. în cazul în care sunt amplasate mai multe panouri, suprafaţa totală de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp.
-bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o înălţime minimă de 5,00 m faţă de sol, astfel încât să nu afecteze vizibilitatea rutieră şi imaginea urbană.
- bannerele vor fi amplasate astfel încât distanţa între acestea să fie de minimum 100,00 m.
- este permisă amplasarea bannerelor pe o durată de cel mult o lună calendaristică.
- steagurile publicitare montate pe catarg şi pe stâlpi, la înălţimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulaţiei rutiere.
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag.
- durata de menţinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă o perioada de 30 de zile.

CONSILIUL JUDEŢEAN ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Avizul Arhitect - şef
Nr. 01./..2.04. din 06.04.2026
Arhitect - şef

-este permisă amplasarea indicatoarelor publicitare direcţionale, în afara caseteloor şi steagurilor publicitare, pe stâlpii de iluminat public, dacă pe aceştia nu sunt montate semnalizări rutiere, în următoarele condiţii:

a) suprafaţa indicatorului publicitar direcţional este mai mică de 1,00 mp.
b) înălţimea de amplasare este de minimum 4,00 m.
c) pe un stâlp se poate monta un singur indicator publicitar directional.

- amplasarea de stâlpi-suport pentru indicatoarele publicitare direcţionale se va realiza în baza avizului emis de autorităţile publice locale.
- amplasarea construcţiilor, instalaţiilor şi panourilor publicitare în curbe şi în intersecţii pe suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţă mai mica de 50 m, calculată de la intrarea, respectiv ieşirea din intersecţie.
-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecţiilor şi al sensurilor giratorii, în spatiul destinat circulaţiei autovehiculelor şi semnalizării rutiere, în zone în care desfăşurarea în condiţii normale a traficului ar putea fi perturbată.
-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stâlpii de susţinere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulaţie.
-amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe lucrările de artă care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluţii independente autoportante în traversarea drumului.
-se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conţinut, dimensiuni şi culori în combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum şi a indicatoarelor de orientare şi informare.
-se interzice amplasarea şi utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniştea publică.
-se interzice instalarea panourilor pe acoperişul adaposturilor destinate publicului, staţiilor de autobuz şi al chioşcurilor.
-este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicităţii, cum sunt: instalaţiile de semaforizare.
-nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecţii, în zone în care împiedică vizibilitatea rutieră sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau în locuri unde există panouri publicitare.
- este interzisă amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stâlpilor în scopul exclusiv de susţinere a bannerelor.
- utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă şi verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră.
- amplasarea construcţiilor, instalaţiilor şi panourilor publicitare care obtureaza vizibilitatea barierelor cfr. se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanţa mai mică de 50 m faţă de bariere.

- utilizarea indicatoarelor şi a luminilor de culoare roşie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
-amplasarea panourilor publicitare se face în afara părţii carosabile şi a zonei de siguranţă a drumului şi fără obturarea vizibilităţii în curbă sau a semnelor de circulaţie.
- amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajări sau instalaţii, în orice scop, fără a periclita siguranţa circulaţiei, este permisă pe baza autorizaţiei de construire şi doar în condiţiile existenţei acordului prealabil şi a autorizaţiei de amplasare si/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.
- în situaţia în care, pe faţada sau pe calcanul unei clădiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afară de firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de acelaşi tip şi dimensiuni, fiind încadrate simetric pe faţadă sau calcanul respectiv.
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafeţelor vitrate ale clădirilor.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - şef
Nr. 204 / 06.04.2026

Firmele se amplasează pe faţadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:

a) pe clădirile de locuit cu spaţii cu alta destinaţie la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porţiunea de faţada corespunzătoare acestor spaţii, sau pe parapetul plin şi continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor.

b) firmele în consolă se amplasează la o înălţime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Faţă de planul vertical al faţadei, firmele vor putea ieşi în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanţă de minimum 1,00 m faţă de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau faţă de limita interioară a plantaţiei de aliniament.

c) copertinele pe care se inscripţioneaza o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălţime faţă de nivelul trotuarului şi vor ieşi din planul faţadei maximum 1,50 m. ele vor păstra o distanţă de minimum 1,00 m faţă de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau faţă de limita interioară a plantaţiei de aliniament.

d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuinţe colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depăşi dimensiunile elementelor constructive suport.

-panourile şi ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.
-pe faţada spaţiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, şi alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea şi executarea firmelor.
-publicitatea amplasată pe faţada unui spaţiu comercial se va diferenţia faţă de firmă prin culoare, formă sau dimensiune.
-în cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea şi care să nu deranjeze traficul auto şi pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcţiei sau firmei.
-firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului.
-firmele iluminate amplasate la mai puţin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora şi nici lumina intermitentă.

În situaţia amplasării pe terasele sau acoperisurile construcţiilor, panourile publicitare, ecranele şi publicitatea luminoasă vor avea maxim 3m.

În zona de protecţie a monumentelor se admite amplasarea de panouri publicitare doar cu condiția obținerii în prealabil a avizului Direcției județene pentru Cultură Argeș.

ANEXA 2 –Reguli privind orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale

Necesităţile de însorire şi iluminat natural a clădirilor cu diferite funcţiuni se conformează astfel:

Construcţii administrative şi financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Construcţii comerciale

- Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Aviz Arhitect-șef
Nr. 21.1.204 din 06.09.2026

Construcţii de cult

- Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcţii de cultură

- Construcţiile vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

Construcţii de învăţământ

- Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-
- vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcţii de sănătate

- Cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcţii şi amenajări sportive

- Vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:

– copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiţii.
– plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.
– parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii vitraţi orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Construcţii de agrement

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

Construcţii de turism

- Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

Construcţiile de locuinţe

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Durata minimă de însorire va ține cont și de normele sanitare în vigoare.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miruna-Maria M. CHIRIȚESCU
urbanist diplomat
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit de:
Urbanist Miruna Chiriţescu