

COD PROIECT

TITLU PROIECT “ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM”
COMUNA DOICEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

FAZA PLAN URBANISTIC GENERAL
VOL. II–REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL
COMUNEI DOICEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

PROIECTANȚI

PROIECTANT GENERAL	AREAL DESIGN S.R.L.
DIRECTOR	ING. SILVIU CIOFLEC
ȘEF PROIECT	URB. MARIANA UGLEA
PROIECTAT	URB. MARIANA UGLEA DR.URB.PEISAG. LAVINIA LUPARU

BENEFICIAR

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOICEȘTI

DATA

2023

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR	ING. SILVIU CIOFLEC
ȘEF PROIECT	URB. MARIANA UGLEA
PROIECTAT	URB. MARIANA UGLEA URB. PEISAG. LAVINIA LUPARU
PROIECTANT EDILITARE	REȚELE ING. CORINA MEREU
REDACTARE GRAFICĂ	GEOGR. CĂTĂLIN CÎRSTOIU

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	1 : 25.000
U1' – STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ - VIZIUNE	1 : 25.000
U2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI	1 : 5.000
U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1 : 5.000
U4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ	1 : 5.000
U5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1 : 5.000
U6 – CĂI DE COMUNICAȚIE	1 : 5.000
U7 – ZONE DE PROTECȚIE – MONUMENTE CLASATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE	1 : 5.000

PLANȘE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

	SCARA
UTR 1	
UTR 1-1	
UTR 1-2	
UTR 1-3	
UTR 1-4	
UTR 1-5	
UTR 1-6	
UTR 1-7	
UTR 1-8	

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE	5
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL	5
2.	BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
3.	DOMENIUL DE APLICARE	8
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
1.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	12
2.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	16
3.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII	18
4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	22
5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	23
6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	24
7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	305
8.	ZONE PROTEJATE NATURALE, ANTROPICE ȘI CULTURALE	26
III.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	28
1.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN ȘI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	28
2.	ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	29
3.	MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	30
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	31
L –	ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	722
IS –	ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII	54
ID –	ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE	76
A -	ZONA PENTRU UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE	86
SP –	ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	98
GC –	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ	109
TE –	ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRIILOR TEHNICO-EDILITARE	120
C –	ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	Error!
	Bookmark not defined.26	
M1–	ZONA MIXTĂ: LOCUINȚE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (L/IS)	Error!
	Bookmark not defined.	
M2–	ZONA MIXTĂ – INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, COMERȚ ȘI SERVICII(ID/IS)	Error!
	Bookmark not defined.	
THI –	ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SITUATE ÎN INTRAVILAN	199
V.	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	203
	ZONELE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN: TA, TF, TH, TC, TN	203
VI.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	217
VII.	ANEXE	208
	ANEXA 1_Glosar de termeni utilizați în P.U.G și R.L.U comuna Doicești, județul Dâmbovița	88
	ANEXA 2_Regulament-Accesuri conform anexei Nr.4 de la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996	230
	ANEXA 3_Condiții de proiecție impuse de către rețele tehnico-edilitare, monumente, norme sanitare, capacități energetice și aria naturală protejată	23819

ANEXA 4_Lista monumentelor istorice -comuna Doicești, județul Dâmbovița	228
ANEXA 5_Măsurile privind punerea în valoare a monumentelor și siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Doicești, județul Dâmbovița	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

COMUNA DOICEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau Plan urbanistic de Detaliu, în condițiile prevăzute de lege.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, indicatorii urbanistici Procent de Ocupare a Terenului și Coeficient de Utilizare a Terenului.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementară acestuia.

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- 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 și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea

Regulamentelor locale de Urbanism;

- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

Planul de amenajare a teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa;
- Legea nr. 20/2006 pentru modificarea Legii nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Ordonanța de urgență nr. 49/2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;
- Legea nr. 106/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Legea nr. 46/2008 privind Codul silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;;
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (cu modificările și completările legii 157/2017);
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordonanța de urgență nr.195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 571/1997, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere;
- Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- 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 documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;

3. DOMENIUL DE APLICARE

1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Doicești. Fac excepție construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
2. Autorizarea lucrărilor de construire din zona centrală și zonele de protecție a monumentelor clasate, zonele nou introduse în intravilan, sunt condiționate de aplicarea legislației specifice.
3. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al comunei Doicești cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din intravilan și reglementează utilizarea terenurilor din extravilan.

4. **Teritoriul intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau locașități suburbane componente). *(Definiție conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare)*
5. **Autorizația de construire se eliberează în baza Certificatului de Urbanism emis de către administrația publică locală sau județeană, după caz, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.**
6. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă, pentru terenurile aflate în intravilan, în condițiile legii.
7. Împărțirea teritoriului în zone și subzone funcționale s-a stabilit în funcție de:
 - Zonificarea funcțională existentă
 - Modul de conformare a parcelarului și a construcțiilor
 - Necesitățile de dezvoltare a Unității Administrativ-Teritoriale
8. Zonificarea funcțională a comunei Doicești precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) s-a făcut conform *Planșei U3 –Reglementări urbanistice – Zonificare*.
9. **”Unitate teritorială de referință (U.T.R.)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.
U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și a construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (expresie modificată prin art. I pct. 44 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011).”
(Definiție conform Legii 350/2011 cu modificările și completările ulterioare.)
10. **Lotul minim construibil pe teritoriul comunei Doicești este de minim 350 mp (cu deschidere minim 15m) suprafață stabilită în funcție de situația existentă a unui lot mediu din teriotriul studiat .** Parcelele cu suprafața sub 350 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.
11. **Lotul minim constuibil pe teritoriul comunei Doicești în cazul unor parcelări viitoare este de minim 500mp** (cu deschidere minim 15m) suprafață stabilită în funcție de situația existentă a unui lot mediu din teritoriul studiat.
12. **Parcelele sunt considerate construibile dacă adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.**
13. Parcelele sunt considerate construibile și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

14. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
15. În sensul prezentului articol (art.26 din Hotărârea nr.525/1996), prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri porprietate publică, potrivit legii sau obiceiului.
16. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
17. **Zonificarea funcțională** a comunei Doicești s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în *PlanșaU3 – Reglementări urbanistice – Zonificare*, face parte integrantă din R.L.U. și P.U.G. și este conformă cu prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr. 13N / 10.03.1999.
18. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă/subzonă funcțională stabilită în P.U.G. și ilustrate grafic în *Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare* care însoțește prezentul regulament și detaliate în **CAPITOLUL IV. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.**
19. Zonele funcționale care reglementează dezvoltarea comunei Doicești sunt:
 - **Intravilan:** L, Lm, Lc, La, Lca, IS, ISm, ISc, M1, M1m, M1c, M1a, M2, ID, IDc, A, C, SP1, SP1m, SP2, GC, GCi, TE, THI; (se vor finaliza după studiul istoric)
 - **Extravilan:** TA, TF, TH, TC, TN;

20. Comuna Doicești este împărțită în **9 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.):**

Conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) este definită astfel:

”Unitate teritorială de referință (U.T.R.) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și a construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.” (expresie modificată prin art. 1 pct. 44 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011).

(Definiție conform *Legii 350/2011 cu modificările și completările ulterioare.*)

Împărțirea pe U.T.R. a teritoriului intravilan al comunei Doicești este reprezentată în *Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare*.

Astfel, teritoriul intravilan a fost împărțit în următoarele **9 U.T.R.-uri**, în funcție de recomandările specificate în studiul istoric (“ se recomandă realizarea unor PUZCP-uri pentru zonele protejate ale comunei Doicești – ZP1,ZPp1,Zpp2,Zpp3,ZCPp1,ZCPp2 și ZCPp3 care vor prelua în PUG ca UTR-uri separate, cu regulament specific protejării patrimoniului”). Trupul izolat (T2) a fost numerotat în continuare ca subdiviziune ale UTR-ului de care aparține:

TABEL CENTRALIZATOR CU UTR-URILE				
NR. CRT.	NR. U.T.R.	DENUMIRE U.T.R.	DESCRIERE U.T.R.	SAT
1.	U.T.R. 1	SATUL DOICEȘTI	SAT DOICEȘTI	DOICEȘTI
2.	U.T.R. 1-1	ZONĂ CENTRALĂ	ZONĂ CENTRALĂ A SATULUI DOICEȘTI (INCLUDE ZONA CONSTUITĂ PROTEJATĂ PROPUȘĂ 2- ZCPp2 ȘI PARȚIAL DIN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR DE PATRIMONIU ARHITECTURAL-URBANISTIC ZP1	DOICEȘTI
3.	U.T.R. 1-2	<u>(ZP1) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR DE PATRIMONIU ARHITECTURAL-URBANISTIC ZP1- GRUPA VALORICĂ „A” –ANSAMBLUL DE ARHITECTURĂ “CURTEA BRÂNCOVENEASCĂ”, cod LMI DB-II-a-A-17465	DOICEȘTI
4.	U.T.R. 1-3	<u>(ZPp1) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ PROPUSE ZPp1 – GRUPA VALORICĂ „B”- ȘCOALA DE TIP “SPIRU HARET”	DOICEȘTI
5.	U.T.R. 1-4	<u>(ZPp2) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ PROPUSE ZPp2 – GRUPA VALORICĂ „B”- GARA DOICEȘTI+CLĂDIREA ANEXĂ,LOCUIȚA ÎN STIL NEOROMÂNESC, DE TIP CONAC,CONSTRUCȚIE ANEXĂ DE LEMN DE TIP FOIȘOR-SERĂ (INCLUSIV TROIȚA DE LEMN ,PROPUȘĂ CA MEMORIAL – FUNERAR)	DOICEȘTI
6.	U.T.R. 1-5	<u>(ZPp3) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ PROPUSE ZPp3 – GRUPA VALORICĂ „B”- RUINELE PIVNIȚELOR DIN AREALUL FOSTULUI CONAC CORBESCU	DOICEȘTI
7.	U.T.R. 1-6	<u>(ZCPp1) ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ 1</u>	ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PROPUȘĂ 1	DOICEȘTI
8.	U.T.R. 1-7	<u>(ZCPp3) ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ 3</u>	ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PROPUȘĂ 3	DOICEȘTI
9.	U.T.R. 1-8	TRUP IZOLAT	TRUP 2	DOICEȘTI

21. Termenul de valabilitate a Planului Urbanistic General se poate prelungi conform

legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

1. **Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor** se realizează în condițiile **Art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi în vigoare la data solicitării;
2. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv, conform legii;
3. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor pentru a evita prejudicierea activităților agricole;

SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

4. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu folosință forestieră din extravilanul localității se supune prevederilor prezentului regulament în condițiile respectării legislației specifice.** Suprafețele împădurite au fost păstrate cu funcțiunea specifică existentă în extravilan.
5. Pe teritoriul comunei Doicești se regăsesc păduri pe aproximativ 1.19% din suprafața UAT (3.08ha).
6. Suprafețele împădurite au fost păstrate cu funcțiunea specifică existentă în extravilan. S-a propus extinderea perdelelor de vegetație în lungul cursurilor de apă permanente, cu rol de protecție și stabilizare, dar și cu rol ambiental;
7. Este obligatorie **respectarea regimului silvic** impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestiera este interzisă. În mod excepțional, se pot autoriza cu avizul organelor administrației publice de specialitate numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere (vor respecta codul Silvic și legea 50/1991 cu completările ulterioare și a altor reglementări legale ce pot apărea ulterior).
8. Suprafețele împădurite se vor păstra întocmai, cu funcțiunea specifică existentă, aceea de păduri cu rol de protecție.

RESURSELE SUBSOLULUI

9. Pentru orice lucrări de exploatare a resurselor care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul comunei Doicești, autorizația de construite va include condiții obligatorii privind asumarea responsabilității pentru efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.
10. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, pe parcursul executării lucrărilor de construire, acestea se vor comunica Consiliului Județean Dâmbovița din ordin al ANRM.

RESURSELE DE APĂ

11. **Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minoră, majoră și în zona de protecție a Râului Ialomița și a Pârâului Valea Bradului se realizează în condițiile prevederilor legale specifice domeniului, existente (*Legea apelor nr. 107/1997 cu completările ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277/1997* și care pot apărea ulterior elaborării documentației) și cu **avizul Administrației Naționale Apelor Romane**. S-au stabilit zonele de protecție ale Pârâului Valea Bradului la **6.00 m** pe fiecare mal, acolo unde lățimea cursului de apă este de sub 10 m. Aceeași regulă se va respecta și pentru celelalte canale – pârâuri existente pe teritoriul comunei Doicești.**

Pentru Râul Ialomița se va respecta zona de inunadabilitate ca zona cu interdicție.

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin scurgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

12. **Zonele de protecție sanitară** se delimitează în conformitate cu prevederile Legii Apelor 310/2004 și a H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, zonele de protecție sanitară instituite sunt diferențiate astfel:

- cu regim sever;
- cu regim de restricție;
- perimetrul de protecție hidrologică

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările de râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Dimensiunea minimă a acesteia va fi de:

- 100 m pentru direcția amonte de priză
- 25 m pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei
- 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (*H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*)

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- Albia minoră a cursurilor de apă
- Suprafața lacurilor de acumulare
- Suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport ale acestora
- Construcții hidrometeorologice
- Captări de apă

13. **În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor autorizarea construcțiilor se va face în afara albiilor majore ale apelor**, cu excepțiile prevăzute de lege.
14. În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă** a căror lățime este de 30,00 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterrane.
15. **Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.**
16. **Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/ sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă** (zona dig-mal este zonă inundabilă), amplasarea unor obiective indiferent de destinație, în aceste zone fiind posibilă doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

17. Pe teritoriul unității administrativ-teritoriale Doicești nu se află situri de importanță comunitară (SCI) sau siturile de Protecție Avifaustică (SPA);
18. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect architectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peiajului, este interzisă;
19. Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă și subzone funcțională în parte;

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

20. Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată în 2015, existente pe teritoriul comunei Doicești, asupra imobilelor din zonele lor de protecție, sunt avizate în condițiile legii, de Ministerul Culturii prin structurile sale de specialitate – Direcția Județeană pentru Cultură (DJC Dâmbovița) sau al Comisiei Regionale (CZMI) după caz.
21. Monumentul clasat de pe teritoriul comunei Doicești (conform *Listei Monumentelor Istorice – Județul Dâmbovița* aprobată în 2015) este:

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE* DE PE TERITORIUL COMUNEI DOICEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA						
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	199	DB-I-s-B-17034 (RAN:65422.01)	"Așezare"	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	"Biserica", în centrul satului	Sec.V-VI,Epoca migrațiilor
2	794	DB-II-a-A-17465 (RAN:65422.02)	Curtea brâncoveana scă	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 291	1706
3	795	DB-II-m-A-17465.01	Beciurile casei domnești	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI		1706,pe structuri mai vechi
4	793	DB-II-m-A-17465.02	Biserica "Nașterea Maicii Domnului"	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 269	1706
5	796	DB-II-m-A-17465.03	Casa slujitorilor-ruine	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Pe latura vest a incintei	1706
6	797	DB-II-m-A-17465.04	Anexe gospodărești-ruine	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 291, pe latura vest a incintei	1706
7	798	DB-II-m-A-17465.05	Zid de incintă cu poartă	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 291,	1706
* Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016						

22. Autorizarea lucrărilor de construire se va face în condițiile prezentului regulament în toate zonele protejate. Pentru intervenții la monumentele clasate în LMI, pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor istorice sau cu obiective de patrimoniu arhitectural-urbanistic, marcate distinct în planșa U7 –Zone de protecție – Monumente clasate și situri arheologice (marcate conform studiului istoric), prin Certificatul de Urbanism se va solicita după caz avizul Direcției locale Culturale (DJC Dâmbovița) sau al Comisiei Regionale (CZMI) pentru clădirile aflate în zona de protecție sau în zonele construite protejate.
23. Condiții suplimentare față de acest aviz sunt: proiectul realizat pentru intervenția pe cădirile listate să fie asumat de către un architect, expert atestat MCIN și pentru orice lucrare ce implică săpături în zonele de protecție se va asigura supravegherea arheologică și concluzionarea printr-un raport arheologic, respective descărcare de sarcină arheologică. Autorizarea sondajelor se face de către CZMI, muzee locale și județene. În cazul în care există urme arheologice se vor lua măsuri pentru conservarea-punerea lor în valoare.
24. În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt

necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete. În situația construirii pe parcel fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Dâmbovița. În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcel, la autorizare se va prezenta relevu și fișa istoică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Dâmbovița.

25. Atitudinea generală pentru zonele de protecție și a zonelor construite protejate va fi : conservare –se vor proteja la maxim valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt premise intervenții care conserve și protejează valorile existente, limitându-se la maxim construcțiile noi și încurajându-se reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și a spațiilor existente.

26. Conform Studiului Istoric s-au identificat **o zonă de protecție pentru ansamblul de arhitectură ZP1** (de grupă valorică A, de interes local), care se va proteja prin RLU și prelua în părțile desenate aferente (delimitată pe limite cadastrale) – zona de protecție pentru ansamblul de arhitectură “Curtea Brâncovenească”, prin care se asigură conservarea integrate a ansamblului, a monumentelor componente a ansamblului și a cadrului său constituit.

Menite să asigure perceperea nealterată a acestuia, necesită instituirea servituților de utilitate publică și reglementărilor de construire pentru:

-păstrarea și ameliorarea cadrului natural a monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură

-păstrarea și ameliorare cadrului arhitectural-urbanistic al monumentelor din cadrul ansamblului prin aprobarea și supravegherea construirii, prin înlăturarea construcțiilor parazite și de slabă calitate arhitecturală ce alterează perceperea monumentelor

-păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

27. Alte zone de protecție ce se propun ca fiind zone de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural urbanistic sunt: ZPp1, ZPp2, ZPp3 (inclusiv parcelele marcate în afara zonelor de protecție ca având clădiri/amenajări cu arhitectura tradițională, industrială sau cu valoare ambientală), iar ca zone construite protejate propuse: ZCPp1, ZCPp2 și ZCPp3.

28. Acestea sunt reprezentate pe *U3 - Reglementări urbanistice – Zonificare* și pe planșa dedicată exclusiv monumentelor și siturilor arheologice *U7 –Zone de protecție – Monumente clasate și situri arheologice*, suprafețele s-au delimitat pe limite cadastrale și străzi pentru fiecare zonă și a fost instituit UTR-uri separate pentru ele conform recomandărilor din studiului istoric.

29. Astfel în **CAP.IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** s-au preluat recomandările și s-au instituit U.T.R.-uri separate pentru zonele de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural-urbanistic (U.T.R. 1-2 și parțial U.T.R. 1-1 pentru ZP1; U.T.R. 1-3 pentru ZPp1; U.T.R. 1-4 pentru ZPp2; U.T.R. 1-5 pentru ZPp3) și pentru zonele construite protejate (U.T.R. 1-6 pentru ZCPp1; U.T.R. 1-1 include zona pentru ZCPp2; U.T.R.1-7 pentru ZCPp3)

30. Se recomandă realizarea unor PUZ-uri pentru zonele protejate ale comunei Doicești – ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3, ZCPp1, ZCPp2 și ZCPp3, având rolul de a reglementa zonele unde se mai păstrează urme arhologice, ale tramei stradale și parcelarul istoric sau cel munitoresc de secol XX, în care densitatea și valoarea istorică, arhitectural-urbanistică și ambientală a caselor, gospodăriilor, a programelor de arhitectură pentru comunitățile

rurale, sau urbanizate, a elementelor de patrimoniu minor și justificat protecția zonei.

31. Situri arheologice reperate prin "Evaluarea Arheologică de teren în UAT DOICEȘTI" de către arheologii Muzeului Județean Dâmbovița:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
65422.02	Ruinele curții Brâncovenești de la Doicești	locuire	Așezare civică	Comuna Doicești	Curte boierească	Epoca modernă /1706
65422.03	Biserica Nașterea Micii Domnului de la Doicești	structură de cult	Edificiu religios	Comuna Doicești	Biserică	Epoca modernă /1706
65422.01	Așezare din epoca migrațiilor de la Doicești în centrul satului	locuire	Așezare	Comuna Doicești	Așezare	Epoca migrațiilor / sec.V-VII
65422.04	Conacul Codobescu de la Doicești. Ruinele conacului se află la S-E de localitate, la cca.50m E de DN71 Târgoviște-Sinaia	locuire	Așezare civică	Comuna Doicești	Conac	Sec. XVII-XIX

32. În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zone afectate sau nu de investiții (Potrivit O.G. nr. 43/2000), administrația publică are obligația să semnaleze aceasta Complexului Național Muzeal Curtea Domnească -Dâmbovița. Eventualele situri arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obținerea de fonduri pentru studierea și reglementarea zonelor.

33. În ceea ce privește siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora reperate prin "Evaluarea Arheologică de teren în UAT DOICEȘTI", ulterior includerii acestora în Repertoriul Arheologic Național, se vor respecta, cumulativ cu celelalte prevederi ale zonelor și subzonelor funcționale cu care se suprapun, atât în intravilan, cât și în extravilan, următoarele reglementări:

- Înscrierea siturilor arheologice nou descoperite în Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național.
- Includerea tuturor acestor situri în forma actualizată a PUG-ului comunei Doicești.

- Marcarea acestor situri de către autoritatea administrativă locală, prin indicatoare explicite, atât a celor aflate pe terenuri proprietate publică, cât și a celor aflate pe proprietate privată.
- Împrejmuirea siturilor arheologice, conform delimitării și limitelor stabilite pe teren.
- Notificarea proprietarilor de terenuri pe care se află siturile arheologice respective de existența acestora și de obligațiile ce le revin.
- Scoaterea tuturor siturilor arheologice cu regim de proprietate privată din circuitul agricol, sau cel puțin limitarea arăturilor la adâncimea de maximum 30 cm, până la descărcarea de sarcină arheologică a terenurilor respective.
- Respectarea regimului de *non edificandi* pentru toate acestea situri arheologice.
- Supravegherea / inspectarea periodică de către organele de pază și protecție din comună a siturilor arheologice aflate pe domeniul public/ privat, în vederea preîntâmpinării oricăror acțiuni intruzive ale căutătorilor de valori arheologice / detectoriști.
- **Condiționare la autorizare:** descărcare de sarcina istorică, aviz descărcare de sarcina arheologică, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița

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

EXPUNERE LA RISCURI NATURALE

1. Pe teritoriul comunei Doicești există zone expuse la riscuri naturale marcate pe *Planșa U3 – Reglementări Urbanistice – Zonificare*.
2. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
3. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: zone cu exces de umiditate în cazuri excepționale (inundații) și zone inundabile sau cu eroziuni active
4. Condiționare la autorizare în **zonele afectate de inundabilitate, alunecări de teren sau pe alte terenuri dificile de fundare** – elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);

EXPUNERE LA RISCURI TEHNOLOGICE

5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice) sau a magistrelor de rețele **se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare**.
6. Protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă (puțuri captare apă, rezervoare de înmagazinare, stație de pompare), canalizare (spații de epurare), a căilor de comunicație (zone de protecție a infrastructurii rutiere) și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor legislației în vigoare:

Utilizări permise:

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în *Planșa U3 – Reglementări Urbanistice – Zonificare* și *Planșa U4 – Reglementări – Echipare edilitară*, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de

consolidare, lucrări de marcă și reperare, accesuri pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții:

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 actualizată, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și a mediului.

Utilizări interzise:

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

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsoanele LEA și se preiau culoarele de protecție conform aviz S.C. Electrica Furnizare S.A. (teritoriul este traversat de magistralele LEA 20kV, LEA 110 KV și LEA 220KV).

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de alimentare cu apă, conform *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.*

Se instituie servitute de utilitate publică pentru lucrări de distribuție a instalațiilor de telecomunicații.

Se instituie servitute de utilitate publică pentru tronsonul drumurilor județene și comunale care străbat comuna și se preiau culoarele de siguranță și protecție conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

7. Se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea rețelelor tehnico-edilitare de obținerea avizului administratorului respectiv.

8. Se instituie zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare conform *Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.* Distanțele pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și a Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).
9. Se condiționează autorizarea construirii în zonele de protecție pe baza normelor sanitare de obținerea unei notificări de la Direcția de Sănătate Publică a Județului Dâmbovița.
10. În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora:

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară: sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunale și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia

(alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile 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 construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.**

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

11. **Utilitatea publică** se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.
12. **Lucrările de utilitate publică** se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (conform Anexei la Legea nr. 213/1998) sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.
13. **Delimitarea terenurilor necesare** se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică** se face pe baza documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, conform legii.
14. Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei **U5.1 -Proprietatea asupra terenurilor**. Conform legii 350/1996 cu modificările și completările ulterioare, în sensul prezentului regulament servitutea de utilitate publică se definește ca: “sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cerilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).”
15. Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI – POT

16. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.
17. În sensul prezentului regulament procentul de ocupare a terenurilor, prescurtat POT, se definește conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
18. Indicatorul POT din prezentul regulament a fost stabilit astfel încât să nu depășească indicatorul maxim admis în RGU-anexa 2, pentru fiecare tip de zonă funcțională în parte, corelat cu recomandările din studiul istoric

19. Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (numărul de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxime admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de prezentul regulament trebuie respectate concomitent.
20. În cadrul comunei Doicești, datorită dimensiunilor loturilor și modul în care se utilizează, se recomandă ca indicii urbanistici: POT și CUT să se raporteze la suprafața terenului de folosință *Curți-Construcții*.
21. Cele trei valori: POT, CUT și regimul de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

3. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

1. În sensul prezentului regulament, în conformitate cu *Legea locuinței nr.144/1996, republicată*, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuința, locuința convenabilă, locuința socială, locuința de serviciu, locuința de intervenție, locuința de necesitate, locuința de sprijin, locuința de protocol, casa de vacanță, condominiu și unitate individuală.

2. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării **reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.**

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

4. Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinal se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambient sin spațiile închise (confort psihologic)
 - asigurarea unor cerințe specific legate de funcțiunea construcției
6. Durata minimă de însorire cerută de **normele sanitare** este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2ore în perioada 21februarie-21octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelate funcțiuni, în cazul orientării cele mai favorabile (sud)
7. La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă pentru ca necesitățile de însorire și iluminat natural să se conformeze Anexei nr.3. la RGU, astfel:
 - pentru constructii administrative și financiar-bancare se prefera o orientare care să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
 - pentru constructii comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spatiilor pentru public, cu evitarea orientarii fațadelor lungi vitrate către est și vest (magazine generale, supermagazine); se recomandă orintarea nord a spațiilor de depozitare,atelierelor

de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare;

- pentru terenurile de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - construcții de cult – funcție de specificul cultului;
 - construcții de cultură - vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de 1 ora si 30 min. la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor și arterei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest ; bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
 - construcții de sănătate se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel: o saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest; o laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord; o cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.
8. Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

9. În zona drumului public **se pot autoriza, cu avizul conform organelor de specialitate ale administrației publice:**
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
10. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând **prevederile legislației specifice în vigoare și reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.**

Accesul în teritoriu se face prin:

- DN 71 este principalul drum care străbate comuna pe o direcție de la SE spre NE, descriind un mic arc de cerc. Traseul DN 71 urmărește aproximativ contactul zonei colinare cu terasa inferioară a râului Ialomița asigurând accesul direct în satul Doicești, precum și legătura spre sud cu municipiul Târgoviște, respective spre nord cu orașul Pucioasa. DN 71 se termină la Sinaia
- DC 142 pornește din DN 71 spre vest asigurând accesul în zona central a localității, apoi traversează râul Ialomița și se termină în DJ 712 pe teritoriul comunei Șotânga
- DC 141 se ramnifică din DC 142 spre nord, prin spatele fostei electrocentrale și a fabricii Soceram, terminându-se pe limita administrative de nord a comunei în DJ 712B.

Traficul feroviar este asigurat de CF Târgoviște-Pietroșița, comuna fiind deservită de gara Doicești în sud și hala Doicești în nord.

11. Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform legii (Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).

Zona drumului public cuprinde: **ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.**

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

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

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

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

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,00 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30,00 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

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

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

12. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumul județean și de minimum 10 m pentru drumurile comunale. În cazul modificării legislației specifice, noile prevederi se vor aplica în mod corespunzător.

- 13. La proiectarea, execuția și intervențiile** asupra străzilor din comuna Doicești, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru **adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.**
14. Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
15. Pentru **realizarea de străzi noi, prelungiri, modernizări sau lărgiri de străzi**, în toate situațiile, în documentațiile întocmite se vor determina suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regulă acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, județean sau național), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică conform *Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*
16. **Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe străzi în comuna Doicești se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.
17. Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumurilor județene și a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecție și siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite în prezenta documentație de urbanism, respectiv *U 6 – Căi de comunicație.*
18. **Se interzice** amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale. Pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.*
19. Semnalizările turistice și cele ale monumentelor istorice se vor face numai cu respectarea legislației specific în vigoare.

AMPLASAREA FAȚĂ DE CURSURI DE APĂ

20. În zona cursurilor de apă existente, amplasarea construcțiilor se va face conform avizului deținătorului/administratorului acesteia. Sunt premise doar construcțiile de drumuri, amenajări hidrotehnice, instalații de captare a apelor și de evacuare a apelor reziduale obligatoriu epurate, apărări de maluri de orice natură, diguri și alte lucrări similare.
21. S-au instituit zone de protecție și interdicții sau restricții de construire de-a lungul cursurilor de apă și zone de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă și colectarea apelor reziduale conform Legii nr. 107/1996 a Apelor.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

22. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând reglementările specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

10. **Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal. Alinierea frontală a clădirilor față de aliniament s-a stabilit prin profilele stradale propuse în *U 6 - Căi de comunicație*.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

11. Poziția construcțiilor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.
12. Amplasarea în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
13. Pentru comuna Doicești modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele pot fi: izolate sau cuplate.
14. În prezentul regulament minimul pentru **amplasare a clădirilor (izolat/cuplat pe lot) față de limitele laterale ale parcelelor va avea retrageri H/2, nu mai puțin de 3m față de limitele laterale respectiv și nu mai puțin de 5m față de limita posterioară.**
15. În funcție de fiecare zonă și subzonă funcțională în parte și de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.
16. Poziția construcțiilor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei (pentru fiecare zonă funcțională se va menționa în cadrul RLU de față).

AMPLASAREA FAȚĂ DE SERVITUTEA DE VEDERE ȘI SERVITUTEA DE STREAȘINĂ

17. Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picătură a streașinilor**.
18. Servitutea de vedere va respecta:
- *Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor;*
 - *Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;*
 - *Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar*

spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru;

- Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

19. Servitutea de streășină presupune că proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.
20. Lucrările de **sistematizare verticală** pe fiecare parcelă se vor face astfel încât apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija către sistemul de canlizare sau șanțurile drumurilor publice.
21. Deoarece modul tradițional de amplasare a clădirilor pe parcela este de tip izolat, cu spațiu continuu în raport cu strada, prezentul regulament stabilește în zonele construite tradițional menținerea regimului de construire de tip izolat.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
2. Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
3. Se va urmări asigurarea **accesurilor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament**, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
4. **Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accesuri carosabile pentru fiecare categorie de construcții** (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.), se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament;
 - accesurile dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
 - accesurile directe la rețeaua majora de circulație din teritoriu (DN 71, DC 142, DC 141 și celelalte străzi) - cu circulație continuă și/sau discontinuă;
 - condițiile de fluenta, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

5. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.**
6. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
7. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente;
2. Când rețelele edilitare publice **au capacități și grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism;
3. Când rețelele edilitare publice existente **nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea de **locuințe individuale** în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;
 - b) când zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face cu realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
4. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local;
5. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii;
6. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat;
7. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
8. Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații - se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în *Ordinul MT nr. 1294/2017 pentru aprobarea „Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale”*.
10. **Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi** (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regula, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelilor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ – teritoriale.**
11. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către un investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

PARCLARE

1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în **minimum 4 loturi** alăturate, în vederea realizării de noi construcții. **În acest caz, atât autorizarea execuției lucrărilor și operațiunile cadastrale ulterioare (alipire, dezlipire, comasare, dezmembrare) se vor face pe bază de și cu respectarea PUZ aprobat conform legii.**
2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului rural specific comunei sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.
3. **Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan** (deci destinată construirii) nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, oficiul de cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă. Pentru dezmembrări și alipiri este necesar Certificat de Urbanism doar dacă operațiunea se face în scopul construirii.
4. **Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.**
5. **Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții cu alte funcțiuni decât locuire** (comerț, depozitare, industrie, activități de mică producție, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specifice fiecărei categorii de construcții.
6. Condițiile de construibilitate sunt reglementate astfel încât **terenurile rezultate în urma divizării să poată primi construcția propusă**, cu o configurație în accord cu destinația sa și cu respectarea următoarelor condiții cumulativ:
 - retragerea minim admisă față de aliniament;
 - retragerile minime față de limitele laterale;
 - indicatori urbanistici POT și CUT ;
 - regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă;

- regimul de construire și modul de amplasare a mai multor construcții în incintă;
 - accese carosabile și peșonale;
 - posibilități la racordare la rețelele edilitare;
7. Pentru a fi **direct construibilă**, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:
- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute de trecere în condițiile legii);
 - asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
 - respectarea suprafeței minime specificată pentru fiecare zonă și subzonă din prezentul regulament (în funcție de poziția amplasamentului : în țesut, într-o nouă parcelare, în zonă protejată, în extravilan etc., în funcție de condițiile naturale/tehnologice pentru care s-au dat interdicții de construire provizorii și alte reguli).
 - respectarea front stradal minim de 10.00m (cuplate), dar se mărește în funcție de zonificarea funcțională și raporturile stabilite între suprafață și deschiderea la stradă. Pentru toate zonele adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
 - **pentru parcelele existente**, frontul minim pentru regimul de construire izolat poate fi redus la minim 4.00m dacă acesta constituie accesul care o parcelă retrasă cu condiția ca lățimea acesteia să fie minim 10.00m.
 - **parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu excepția celor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice.**
8. Este permisă **divizarea** unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare în parte condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în minim **4 parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z. de parcelare.**
9. Pentru un număr mai mare de **12 loturi** se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de **echipare colectivă** care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului și în conformitate cu un P.U.Z. avizat și aprobat conform legii.
10. Nu se vor recepționa construcții și lucrări rezultate ca urmare a unei parcelări fără a avea puse în funcțiune rețelele edilitare și căile de circulație.
11. Pentru locuințe se vor asigura accesuri carosabile pentru locuitori și acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
12. Zonele marcate în planșa U3 –*Reglementări urbanistice*, ca fiind zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z., sunt zone care necesită restructurarea parcelarului conform prezentului RLU, conform zonei funcționale atribuite împreună cu reglementările unitare specificate.
13. În cazul realizării unei **parcelări pe două rânduri**, **acesele la loturile din spate** se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu următoarele caracteristici:
- o cele cu o lungime de maximum 30 m – minim o bandă de circulație de 3,5 m lățime;
 - o cele cu o lungime de 30m până la maximum 100 m – minim două benzi de circulație (total 7m) cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt (obligatoriu se va avea în vedere întoarcerea autospecialei ISU).
14. În **cazul zonelor noi introduse în intravilan**, când accesul la parcele se face printr-un drum ce se dezmembrează din alte parcelări, se va respecta obligatoriu dimensiunile date

mai sus și se va reglementa printr-o documentație de tip P.U.Z. pentru a stabili:

- organizarea rețelei stradale (reguli directe care vor guverna executarea străzilor noi, legăturile cu rețeaua de străzi existente, a căilor pietonale, a drumurilor de acces, profiluri de drumuri ce respectă regurile în vigoare, norme minime de fundături, cerințele speciale pentru ISU etc.);
- organizarea urbanistic-arhitecturală se va face în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T, C.U.T.);
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- dezvoltarea structurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (dacă există);
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat a programelor specifice;

15. Se va urmări conectarea noilor căi de circulație cu cele existente pentru evitarea realizării fundăturilor; în cazuri excepționale și doar în cazul în care acest lucru nu este posibil, se vor asigura supralărgiri pentru manevre de întoarcere în capăt.

16. Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă următoarele:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu;
- distanțele de siguranță între compartimentele de incendiu;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

17. **Respectarea condițiilor generale de securitate la incendiu**, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție ale serviciilor comunitare profesionale sau voluntare pentru situații de urgență:

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin o suprafață vitrată, cu excepțiile menționate în regulament, pentru unele categorii de construcții la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învățământ, etc.).
- gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de minim **3,80 m lățime și 4,20 m înălțime**. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3m și o înălțime de 3,5m.
- accesul la carosabile nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie păstrat liber în permanență
- asigurarea distanțelor de siguranță în limitele codului civil și siguranței privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu și respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menționate anterior.

18. **Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.**

19. **Condiții de realizare a parcelărilor noi:** Pe terenurile care necesită parcelări (restructurări

ale parcelarului), este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețele edilitare, forma parcelelor, retragerile față de aliniament, limite laterale și posterioare, etc.

20. Condiții pentru parcela de colț:

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcela de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine de subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50mp și un front la stradă mai redus cu cel mult 25%.
- pentru parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (indiferent dacă acestea sunt cuplate, datorită alipirii la calcan sau izolate);
- la intersecțiile dintre drumuri se va respecta categoria circulației, iar aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective (se va exemplifica în art.5, al fiecărei prevederi funcționale).

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

21. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul zonei.
22. Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
23. Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător și a prevederilor reglementate în cap. 4 al prezentului RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.
24. Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
25. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
26. Culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

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

PARCAJE

1. Pentru toate tipurile de construcții și pentru conversiile funcționale (schimbarea funcțiunii) este obligatoriu să se prevadă suprafețe necesare pentru staționarea autovehiculelor (parcaje), dimensionate pentru fiecare funcțiune în parte, conform prezentului R.L.U. comuna Doicești.
2. Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul în care nu se face dovada rezolvării staționării autovehiculelor necesară pentru funcțiunea respectivă pe parcela care urmează a

fi construită.

3. Autorizația se va emite în conformitate cu *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată cu modificările și completările ulterioare.
4. **Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.**
5. La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activități ce urmează a se desfășura pe parcelă, se va solicita justificarea numărului de locuri de parcare/garare, asigurate.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6. **Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena și protecția mediului și în conformitate cu legislația în vigoare.**
7. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 din RGU și Anexei nr.6 la RGU:

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	-spațiile verzi cu rol decorative nu vor fi mai mici de 15% din suprafața parcelei
Construcții administrative și financiarbancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	-spațiile verzi cu rol decorative nu vor fi mai mici de 10% din suprafața parcelei
Construcții de cult	-se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorative și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de categoria de valoare
Construcții culturale	-pentru toate categoriile vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea și rolul construcției, minim 20% din suprafața terenului aferent
Construcții de sănătate	-aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parc organizat de min 10-15mp/bolnav, în cazul în care vor apărea astfel de funcțiuni
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții comerciale	5%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	-spații verzi și aliiamente de protecție și în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2m ² /locuitor. -pentru locuințe izolate în Doicești se propune min30%
Cimitire, unități economice,	-se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	-spațiile verzi cu rol decorative nu vor fi mai mici de 15% din suprafața parcelei
Construcții administrative și financiarbancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	-spațiile verzi cu rol decorative nu vor fi mai mici de 10% din suprafața parcelei
Construcții de cult	-se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorative și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de categoria de valoare
Construcții culturale	-pentru toate categoriile vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de capacitatea și rolul construcției, minim 20% din suprafața terenului aferent
Construcții de sănătate	-aliniamente simple sau duble cu rol de protecție și parc organizat de min 10-15mp/bolnav, în cazul în care vor apărea astfel de funcțiuni
Construcții și amenajări sportive	30%
agricole și platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere	protecție pe parcela proprie
Construcții industriale	- vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

8. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
9. Conform *Normelor tehnice din 27 ianuarie 1998 privind lucrările tehnice amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale*, se va respecta următoarele condiții de amplasare a arborilor:
 - Amplasarea pomilor în localitățile urbane și rurale se va face cu acordul administratorului drumului public.
 - Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol
 - Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:
 - categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tabulară - de 20 m;
 - categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 15 m.

- Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora
 - Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:
 - pentru plantații de pomi într-un șir - minimum 1,00 m;
 - pentru plantații de arbuști - minimum 0,75-1,00 m;
 - pentru gazon și flori - minimum 0,75-1,00 m.
 - Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricate
 - Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
 - Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.
 - Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.
- Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.
10. În vecinătatea monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în vloare a obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.
 11. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se va avea în vedere optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice și de agrement, a aliniamentelor de arbori la DC 71, DC 142, DC 141 și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ;
 12. este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, conform *Planșei U 6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;

ÎMPREJMUIRI

13. **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare a prescripțiilor pentru fiecare zonă și subzonă în parte.
14. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.
15. **Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirea grădinilor.
16. În funcție de zona funcțională și prevederile specifice din art.14 aferent, parcelele/construcțiile pot avea împrejmuiți sau nu.

17. Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc;
18. Configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
19. Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
20. Amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform *Planșei U6 – Căi de comunicație*;
21. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor;
22. Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
23. Se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

8. REGULI CU PRIVIRE LA PUBLICITATEA STRADALĂ

Pe teritoriul administrativ al comunei Doicești se stabilesc zone de publicitate lărgită și respectiv zone de publicitate restrânsă, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate (*Legea nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor publicitare*), astfel:

- Zona de publicitate lărgită – este definită de teritoriul administrativ al comunei Doicești
- Zona de publicitate restrânsă – este definită de zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural-urbanistic (cele care sunt în ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3 inclusiv cele marcate în afara zonelor de protecție ca având clădiri/amenajări cu arhitectură tradițională, industrială, sau cu valoare ambientală) și cele din zonele construite protejate (ZCPp1, ZCPp2, ZCPp3)

REGULI GENERALE DE AMPLASARE A PUBLICITĂȚII STRADALE

1. Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit conform actelor normative în vigoare.
2. Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclamă sau afișaj necesită autorizație de construire în cazul în care implică lucrări de construire și/sau montaj, potrivit legislației în vigoare. Fac excepție firmele neluminoase cu suprafață de maxim 0,5 mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fațadele clădirilor sau pe împrejmuirile imobilelor, în afara zonei protejate precum și mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporară
3. În cazul clădirilor prevăzute cu o incintă împrejmuită, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular față de acesta, în aceleași condiții ca și în cazul amplasării pe clădiri, descrisă mai jos.
9. Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu excepția celor destinate punerii în valoare a

zonelor de interes public - este interzisă

10. Este interzisă amplasarea și inscripționarea reclamelor:
 - pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare;
 - pe arbori;
 - pe stâlpi de semnalizare rutieră;
 - pe clădiri ce adăpostesc sedii ale autorităților publice;
 - pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
 - pe monumente istorice sau de for public;
 - în zonele cu regim special de pază și supraveghere;
 - în intersecții, sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
 - la o distanță mai mică de 50 m de la intersecțiile străzilor cu patru benzi de circulație (sau în care cel puțin una dintre străzile care intră în intersecție are patru benzi de circulație) sau de 30 m de la intersecțiile străzilor cu două benzi de circulație; excepție fac numai firmele amplasate pe fațadele clădirilor (nu perpendicular) și care nu folosesc culori/combinații de culori specifice semnalizărilor rutiere.
11. Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate
12. Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50 de m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă
13. În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.
14. Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior după caz.
15. Sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate în consolă, perpendicular pe fațadă, se vor monta la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului și vor putea ieși în consolă maxim 1,20 m față de limita de proprietate a terenului (planul fațadei), dar păstrând o distanță de 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).
16. La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligația să aducă amplasamentul la starea inițială
17. Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și crează un aspect necorespunzător a spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar
18. În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate ca spații verzi, dar cu posibilitatea de amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)
19. Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută în baza autorizației de construire sau în baza acordului pentru publicitate temporară după caz. Procedura de autorizare este cea prevăzută în Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare

20. În zona construită protejată este interzisă amplasarea casetelor mixte de firmă și reclame.
21. În zona construită protejată este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadrame, stucaturi, feronerie) prin mijloace publicitare.

REGULI SPECIFICE PRIVIND AMPLASAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE – ZONA DE PUBLICITATE LĂRGITĂ

Zona de publicitate lărgită este delimitată de teritoriul administrativ al comunei Doicești cu excepția zonelor de publicitate restrânsă. Se admit toate categoriile de publicitate după cum urmează:

FIRMELE PUBLICITARE

1. Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate, după cum urmează:
 - a) pe clădirile de locuit având spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
2. În cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.
3. Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului.
4. Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

PANOURILE PUBLICITARE, ECRANELE ȘI PUBLICITATEA LUMINOASĂ

5. Este interzisă amplasarea oricărui mijloc de publicitate pe stâlpii de telecomunicații din lemn și/sau pe cei special destinați susținerii semafoarelor.
6. Este permisă amplasarea de mijloace publicitare pe stâlpii de iluminat, pe stâlpii special construiți pentru susținerea de cabluri de alimentare electrică a rețelei de transport în comun și/sau pe alți stâlpi ce permit amplasarea de mijloace publicitare, numai cu avizul autorității administrației publice locale și avizul deținătorului/ proprietarului sau administratorului stâlpului.
7. Pot fi amplasate panouri publicitare și publicitate luminoasă pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

8. Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate "rezistență mecanică și stabilitate", "siguranță în exploatare" și "securitate la incendiu", prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții.

22. În situația amplasării pe terasele sau acoperișurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea următoarele înălțimi: a) cel mult 3,00 m, dacă fațada construcției-suport are înălțimea mai mică de 15,00 m; b) cel mult 1/5 din înălțimea fațadei, dar nu mai mult de 6,00 m, dacă fațada construcției-suport are înălțimea mai mare de 15,00 m.

10. Pe stâlpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizări rutiere și indicatoare de circulație se pot amplasa panouri peste cota minimă de +4,00 m de la sol.

11. Panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.

12. Se interzice montarea pe trotuare și spații pietonale cu lățimea mai mică de 2,25 m, precum și pe zonele verzi dintre trotuar sau spațiu pietonal și carosabil a panourilor publicitare cu structură proprie și elemente de susținere care necesită fundație.

13. Panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol în intravilanul localităților vor putea avea suprafețe diferite și anume: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m. În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, având dimensiunea de 10,00 x 4,00 m.

BANNERE ȘI STEAGURI PUBLICITARE

14. Amplasarea de bannere care conțin anunțuri privind promovarea de evenimente culturale, economice, științifice, activități comerciale și altele de această natură se avizează pe baza documentației privind rezistența elementelor de susținere, precum și cu acordul proprietarului elementelor de susținere utilizate în acest scop

15. La amplasarea bannerelor/steagurilor publicitare se va respecta legislația în vigoare, în baza unui aviz emis de autoritatea administrației publice locale conform prezentului regulament local de publicitate și cu avizul/ acordul scris al deținătorului stâlpului;

PUBLICITATE TEMPORARĂ

16. Orice persoană fizică sau juridică poate beneficia de dreptul la publicitate temporară, în condițiile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, a prezentului regulament, a contractelor pe care administrația publică locală le are în derulare și a hotărârilor consiliului local.

**REGULI SPECIFICE PRIVIND AMPLASAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE
– ZONA DE PUBLITATE RESTRÂNSĂ**

▪Zona de publicitate restrânsă este definită de zona de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural-urbanistic: ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3, inclusiv parcelele marcate în afara zonelor de protecție ca având clădiri/amenajări cu arhitectură tradițională, industrială sau cu valoare ambientală (parcelele marcate în Planșa U7 cu verde).

FIRME SAU RECLAME

Pe spațiile acestor loturi nu sunt admise reclame luminoase sau benere. La clădirile cu valoare de monument sunt admise numai panouri de semnalizare monument istoric, în timp ce pentru clădirile cu valoare ambientală sunt admise reclame în bandou, perpendiculare pe fațada principală a casei, care nu vor depăși dimensiunile de H1m/70cm. Pentru clădirile noi sau existente fără valoare de monument sau ambientală sunt admise doar reclame fixe, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei, neadmițându-se reclame pentru terți pe aceeași suprafață.

RECLAME, FIRME, INSCRIPTII, ÎNSEMNELE

Pe o rază de 50m în jurul clădirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate, ci doar panouri de avertizare asupra calității istorice și de zona protejată a zonei. Sunt interzise panourile publicitare cu tuburi fluorescente, ecrane tv, led, cu jocuri de culori și intensități luminoase etc. Pentru a se evita poluarea luminoasă. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină reflectată, dar NU tip panou reflectorizant.

Dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee.

Amplasarea, materialitatea, cromatica și dimensiunile panourilor de afișaj stradal vor fi alese astfel încât să nu fie agresive sau să optureze construcțiile sau peisajul alăturat. De asemenea se va evita stilul rustic.

▪Zona de publicitate restrânsă prezintă și în zonele construite protejate ZCPp1, ZCPp2 și ZCPp3.

FIRME SAU RECLAME

Pe loturile din cadrul parcelărilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise reclame luminoase sau benere. Sunt admise doar reclame fixe, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei, neadmițându-se reclame pentru terți pe aceeași suprafață: ex.reclame în barou, perpendiculare pe fațada principală, care nu vor depăși dimensiunile H1m/A70cm.

RECLAME, FIRME, INSCRIPTII, ÎNSEMNELE

Sunt interzise panourile publicitare cu tuburi fluorescente ecrane tv, led, cu jocuri de culori și intensități luminoase etc. Pentru a se evita poluarea luminoasă. Nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame luminoase pentru produse. Se vor folosi sisteme cu lumină reflectată, dar NU tip panou reflectorizant.

Dimensiunile vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și le alege în funcție de proporțiile clădirii/clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travée.

Amplasarea, materialele, cromatica și dimensiunile panourilor de afișaj stradal vor fi alese astfel încât să nu fie agresive sau să oprească construcțiile sau peisajul alăturat. De asemenea se va evita stilul rustic.

PUBLICITATE TEMPORARĂ

10. Executarea și amplasarea structurilor publicitare autoportante și a proiectelor publicitare speciale se face în baza unei documentații tehnice întocmite de un arhitect cu drept de semnătură.

11. Amplasarea mijloacelor de publicitate temporară se va stabili în baza avizului emis de autoritățile publice locale, la propunerea solicitantului. În vederea obținerii avizului pentru publicitate temporară, mijloacele de publicitate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată în mod explicit în cererea de emitere a avizului, depusă de solicitant;
- b) să poată fi montate/demontate în/din toate amplasamentele aprobate prin avizul pentru publicitate temporară, în cel mult 72 de ore;
- c) toate amplasamentele aprobate prin avizul pentru publicitate temporară să fie aduse la starea inițială, în cel mult 48 de ore de la încheierea termenului de valabilitate a avizului pentru publicitate temporară.

8. ZONE PROTEJATE NATURALE, ANTROPICE ȘI CULTURALE

1. Zonă protejată: „zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, înprejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și care sunt stabilite prin lege sau documentații de urbanism specifice aprobate”. (expresie modificată prin Art. I pct. 30 din Ordonanța de urgență nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).
2. Atitudinea generală: conservare – se vor proteja la maxim valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt premise intervenții care conserve și protejează valorile existente, limitându-se la maxim construcțiile noi și încurajându-se reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.
3. Pe teritoriul comunei Doicești zonele protejate sunt stabilite astfel (conform studiului istoric) și preluate în cadrul prezentului RLU:

- **Situri arheologice ZPA (de grupă valorică B, de interes local) și zone de protecție**

monumente de arheologie. Pentru siturile arheologice și monumente arheologice delimitate în STEREO 70 vor fi instituite zone de protecție sub formă de raze pentru cele aflate în extravilanul localității și pe limite cadastrale pentru cele din intravilanul localității, zone de protecție evidențiate în studiul arheologic.

-Zonă de protecție pentru ansamblul de arhitectură ZP1 (de grupă valorică A, de interes local). Este zona de protecție pentru ansamblul de arhitectură “Curtea Brâncovenească”, prin care se asigură conservarea integrate a ansamblului, a monumentelor componente ale ansamblului și a cadrului său construit.

-Propuneri de clasare – de grupă valorică B, de interes local:

▪ Ca monumente de arhitectură de grupă valorică B, de importanță locală:

-Ruinele pivnițelor din a doua jumătate a sec.XVII peste care s-a suprapus Conacul Corbescu, azi dispărut.

-Școala de tip Spiru Haret a satului Doicești (1906) doar clădirea veche fără corpul extinderii

-Gara Doicești +clădirea anexă

-Clădirile gemene posibil rezidențiale de pe parcel fostei Țesătorii Mecanice “Frații Brănescu”

-Locuință în stil neoromânesc, de tip conac (DN71, nr.92)

-Construcție anexă gospodărească din lemn de tip bucătărie de vară, foișor, seră etc.

▪ Ca monumente memorial și funerare de grupă valorică B, de importanță locală:

1. Troița DN 71

2. Troița str.Armoniei

3. Troița în

-Zona de protecție pentru monumente de arhitectură propuse (ZPp1+ZPp2+ZPp3) (de grupă valorică B, de interes local), astfel:

▪Pentru Școala de tip “Spiru Haret” din satul Doicești (1906) a fost instituită zona de protecție ZPp1 (interes local)

▪Pentru Gara Doicești+clădirea anexă, Locuirea în stil neoromânesc, de tip conac (DN71,nr.92), Construcție anexă de lemn de tip foișor-seră, a fost instituită zona de protecție ZP2 (interes local), care conține și troița de lemn, propusă ca monument memorial-funerar

▪Pentru Ruinele pivnițelor din arealul Fostului Conac Corbescu propuse spre clasare a fost instituită zona de protecție ZPp3 (interes local), toate cele trei ZPp-uri fiind evidențiate în planșa U3 - *Reglementări urbanistice – Zonificare* și pe planșa dedicată exclusiv monumentelor și siturilor arheologice U7 –*Zone de protecție – Monumente clasate și situri arheologice*, urmând ca după ce clasarea va deveni efectivă, să intre în vigoare și obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură Dâmbovița.

- **Zone construite protejate (ZCPp1+ZCPp2+ZCPp3)**, conțin atât obiective de patrimoniu arhitectural-urbanistic propuse spre clasare, zone de protecție ale acestora cât și construcții cu valoare ambientală, parcele cu arhitectură tradițională și industrial, parcelări muncitorești precum Cartierul Coloniei și cel de locuințe cuplate de pe str.Gării.

4. Se recomandă realizarea unor **PUZCP-uri pentru zonele protejate** ale comunei Doicești – ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3, ZCPp1, ZCPp2 și ZCPp3 care se vor prelua în documentația de

față cu regulament specific protejării patrimoniului. Ele au rolul să reglementeze zonele unde se mai păstrează urme arheologice, ale tramei stradale și parcellarului istoric sau a celui muncitoresc de secol XX, în care densitatea și valoarea istorică, arhitectural-urbanistică și ambientală a caselor, gospodăriilor, a programelor de arhitectură pentru comunitățile rurale, sau urbanizate, a elementelor de patrimoniu minor a justificat protecția zonei.

5. Recomandările ce se vor menționa în documentația de față, referitoare la clădirile cu arhitectură tradițională / industrial / cu valoare ambientală/ memorial-simbolică / din zonele de protecție a monumentelor listate sunt valabile și pentru clădirile cu arhitectură tradițională / cu valoare ambientală din restul intravilanului localității comunei.

Zonele de protecție a perimetrelor arheologice

6. Zona de protecție a perimetrelor arheologice – ZPA (UAT com.Doicești) Cf.Legislației în vigoare privind protecție patrimoniului imobil – vor fi conform studiului arheologic;
7. În ceea ce privește siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora reperate prin "Evaluarea Arheologică de teren în UAT DOICEȘTI", ulterior includerii acestora în Repertoriul Arheologic Național, se vor aplica următoarele reglementări:
 - Înscrierea siturilor arheologice nou descoperite în Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național.
 - Includerea tuturor acestor situri în forma actualizată a PUG-ului comunei Doicești.
 - Marcarea acestor situri de către autoritatea administrativă locală, prin indicatoare explicite, atât a celor aflate pe terenuri proprietate publică, cât și a celor aflate pe proprietate privată.
 - Împrejmuirea siturilor arheologice, conform delimitării și limitelor stabilite pe teren.
 - Notificarea proprietarilor de terenuri pe care se află siturile arheologice respective de existența acestora și de obligațiile ce le revin.
 - Scoaterea tuturor siturilor arheologice cu regim de proprietate privată din circuitul agricol, sau cel puțin limitarea arăturilor la adâncimea de maximum 30 cm, până la descărcarea de sarcină arheologică a terenurilor respective.
 - Respectarea regimului de *non edificandi* pentru toate acestea situri arheologice.
 - Supravegherea / inspectarea periodică de către organele de pază și protecție din comună a siturilor arheologice aflate pe domeniul public/ privat, în vederea preîntâmpinării oricăror acțiuni intruzive ale căutătorilor de valori arheologice / detectoriști.

Zonele de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural-urbanistic

8. Zone de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural-urbanistic vor fi: ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3, inclusive parcelele marcate în afara zonelor de protecție ca având clădiri / amenajări cu arhitectură tradițională, industrial, sau cu valoare ambientală (parcele cu culoare verde reprezentate în planșa U7);
9. În interiorul limitei ZCPp1 se afla pe lângă parcele cu clădiri cu valoare ambientală, cu arhitectură industrială și arhitectură tradițională și zona de protecție ZPp a unei construcții propuse ca monument istoric, aflate pe parcela fostei Țesătorii Mecanice "Frații Brănescu", urme ale unităților de producție ale acesteia, în consecința reglementărilor propuse pentru

ZCPp1 conțin reglementările pentru ZPp pentru locuințele gemene/atelierul fraților Brănescu și sunt identice cu cele pentru zonele de protecție (ZP1,ZPp1,ZPp2,ZPp3);

10. Pentru parcelele cu construcții aparținând patrimoniului industrial se fac și câteva reglementări diferite de cele din restul ZCP-urilor sau ZPp-urilor: suplimentar se permit activități industrial nepoluante, care nu afectează integritatea construcțiilor și instalațiilor existente, activități muzeale, lucrări de conservare și punere în valoare atât a construcțiilor cât și a instalațiilor, prin construcții și amenajări, în baza unor proiecte supuse obligativității obținerii avizului MC, se permit împrejurimi specific perioadei în care s-au realizat aceste unități industrial, nu se admit divizări sau comasări ale parcelarului decât dacă prin acesta se revine la parcelarul din perioada în care s-a realizat unitatea industrială pe parcel marcată ca fiind protejată.

Zonele construit protejate

11. Pentru ZCPp1 se vor urmări reglementările pentru ZPp-uri, suplimentar fiind acceptate la capitolul activități admise pentru parcel fostei Țesătorii Mecanice “Frații Brănescu”, activități industrial nepoluante.
12. ZCPp2,ZCPp3 sunt cartiere rezidențiale de tip urban specific perioadei în care au fost realizate, având următoarele caracteristici:
 - ZCPp2-parcelare pentru locuințe muncitorești, în blocuri cu regim mic de înălțime (P+2+pod), cu dispensar și școală, cu alei generoase și posibilități de organizare a spațiului verde necesar
 - ZCPp3-parcelare pentru locuințe joase (parter) cuplate pe lot.
13. Condițiile de autorizare:
 - În vederea autorizării clădirilor noi, în locul celor dispărute în timp și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete
 - Pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la PUZCP
 - Pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministrului Culturii
 - Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusive prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerul Culturii la faza Certificat de urbanism și al Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizație de construire

Unități de peisaje – conservarea și valorificarea lor

14. Comuna Doicești este o localitate care a trecut prin schimbări ample de de peisaj (de la cel agrar la cel industrial), importanța conservării integrate a peisajului mixt agricol (cerealierviticol) și industrial este essential. O agricultură modern trebuie să aibă în vedere susținerea unor asocieri care să elimine aspectul “ patchwork” al peisajului aerian, marcat de multiple fâșii lungi și înguste de pământ.
15. Se va valorifica relieful care prezintă diferențe de altitudine, valorificarea perspectivelor favorabile care sunt filtrate prin zone libere de construcții. În plus modul în care așezarea este situată (în zonă subcolinară, unul din drumurile principale urmează firul văii iar)

16. În aceste condiții, prin elaborarea UTR-urilor cu regulament specific pentru zonele protejate va avea în vedere sprijinirea prin prevederi de programe și proiecte de dezvoltare care să susțină politici coerente de dezvoltare a agriculturii specific.
17. A se vedea capitolul **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** pentru regulile privind zonele protejate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN ȘI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

1. **Zona funcțională:** „*parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale*” (Definiție conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare)
2. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă anumite teritorii pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune rurală principală și alte funcțiuni rurale secundare; zonele funcționale stabilite în Planul Urbanistic General al comunei Doicești sunt puse în evidență în *Planșa U3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare* și în planșele care însoțesc Regulamentul Local de Urbanism (Unități Teritoriale de Referință U.T.R. 1 – U.T.R. 1-8), ce explicitează prevederile regulamentului pentru teritoriul comunei Doicești.
3. **Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli. Acestea sunt evidențiate pe *Planșa U3 – Reglementari Urbanistice – Zonificare* și pe planșele care însoțesc Regulamentul Local de Urbanism (Unități Teritoriale de Referință U.T.R. 1 – U.T.R. 1-8).
4. **Diviziunea intravilanului s-a făcut în 9 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R).**
5. Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.
6. Unitățile Teritoriale de Referință se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante.
7. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - a. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - b. regimul de construire;
 - c. înălțimea maximă admisă.
8. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adăugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului:
 - d. situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite prin studiul istoric de fundamentare P.U.G);
9. Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în alta categorie de U.T.R. (elaborare P.U.Z. ulterior în condițiile legii).

2. ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

ZONA CENTRALĂ

- ❖ **ZC** – ZONA CENTRALĂ
- ❖ **ZCm** – ZONA CENTRALĂ (INCLUDE PARȚIAL DIN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR DE PATRIMONIU ARHITECTURAL-URBANISTIC ZP1)
- ❖ **ZCc** – ZONA CENTRALĂ (INCLUDE ZONA CONSTITUITĂ PROTEJATĂ PROPUȘĂ 2- ZCPp2)

ZONA PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- ❖ **L** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ❖ **Lm** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DE ARHITECTURĂ
- ❖ **Lc** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE AFLATĂ ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- ❖ **La** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE – *se va definitiva în urma st.arheologic*

ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII

- ❖ **IS** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII
- ❖ **ISm** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
- ❖ **ISc** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- ❖ **ISa** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE – *se va definitiva în urma st.arheologic*

ZONA MIXTĂ – LOCUINTE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII

- ❖ **M1** – ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII
- ❖ **M1m** – ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
- ❖ **M1a** – ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE *se va definitiva în urma st.arheologic dacă este cazul*

ZONA MIXTĂ – INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, COMERȚ ȘI SERVICII

- ❖ **M2** – ZONA MIXTĂ – INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, COMERȚ ȘI SERVICII

ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

- ❖ **ID** – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ❖ **IDc** – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE AFLATĂ ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

ZONA SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

- ❖ **SP1** – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI PERDELE DE PROTECȚIE (APĂ ȘI ZONE INDUSTRIALE)
- ❖ **SP1m** – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI PERDELE DE PROTECȚIE AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
- ❖ **SP2** – ZONA PENTRU AGREMENT ȘI SPORT

ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- ❖ **GC** – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ❖ **GCI** – ZONA PENTRU CIMITIRE

ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

- ❖ **TE** – ZONA PENTRU CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

- ❖ **C** – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SITUATE ÎN INTRAVILAN

- ❖ **THI** - ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SITUATE ÎN INTRAVILAN

3. MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- ❖ **TA** – TERENURI AGRICOLE;
- ❖ **TF** – TERENURI FORESTIERE;
- ❖ **TH** – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE;
- ❖ **TC** – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE;
- ❖ **TN** – TERENURI NEPRODUCTIVE;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Reglementările specifice ale Regulamentului Local de Urbanism pentru fiecare zonă și subzonă din intravilan și din extravilan aferente comunei Doicești, județul Dâmbovița:

CAP. I: GENERALITĂȚI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
FUNCȚIUNE DOMINANTĂ
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC – ZONA CENTRALĂ

CAP. I: GENERALITĂȚI

- Zona Centrală (ZC) a comunei Doicești este amplasată în partea centrală a satului Doicești și este delimitată prin *Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare*.
- Limita Zonei Centrale definește unitatea teritorială de referință U.T.R. 1-1.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Zona Centrală este o categorie urbanistica protejată funcțional (pe criteriul funcțiunii, în sensul ca aici construirea se face mai îngrijit și în consecință restricțiile sunt mai severe decât în alte zone ale comunei) și reprezintă teritoriul unde se concentrează funcțiunile cu caracter de centralitate, instituții și servicii publice de interes general, utile întregii comune alături de alte funcțiuni complementare și/sau compatibile și care influențează direct întreaga comună.
- **ZC – ZONA CENTRALĂ** (se regăsește în U.T.R. 1-1)
- **ZCm – ZONA CENTRALĂ CARE INCLUDE PARȚIAL DIN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR DE PATRIMONIU ARHITECTURAL-URBANISTIC ZP1** (se regăsește în U.T.R. 1-1)
- **ZCc – ZONA CENTRALĂ CARE INCLUDE ZONA CONSTUITĂ PROTEJATĂ PROPUȘĂ 2- ZCPp2** (se regăsește în U.T.R. 1-1)

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

ZC, ZCm, ZCc

- instituții și servicii de interes general;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZC, ZCm, ZCc

- locuințe individuale și colective;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- căi de comunicație rutieră și parcare;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ZC

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție;
- construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii/filiale de partid, sedii de

- sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, și altele asemenea);
- construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school și altele asemenea);
 - construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă și altele asemenea);
 - construcții de servicii sociale (azile, cantine sociale și altele asemenea);
 - construcții de cultura (cămin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
 - activități meșteșugărești;
 - construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea);
 - construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică - restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet și altele asemenea și altele asemenea);
 - construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafura, salon de înfrumusețare și altele asemenea);
 - construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni și altele asemenea;
 - construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, patinoar și altele asemenea);
 - activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
 - străzi și trotuare;
 - parcaje la sol și subterane și garaje la sol;
 - spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
 - rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
 - parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, locuri de joacă și altele asemenea;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - chioșcuri pentru difuzarea presei;
 - mobilier urban;
 - pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
 - panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
 - sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - lucrări de reparații, consolidări, mici extinderi sau supraetajări la locuințele existente;

ZCm

- sunt admise activități, funcțiuni care creează un cadru construit sanatos, care susțin și nu perturbă procesul de punere în valoare a patrimoniului cultural, nefiind admise activitățile și funcțiunile care pot dăuna calității mediului construit.
- locuire și anexe ale locuinței
- turism rural
- mic comerț, servicii, activități meșteșugărești – unități mici cu deservire locală
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție
- circulație carosabilă și pietonală
- rețele edilitare
- amenajări pentru manifestări culturale curente sau ocazionale.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**ZC**

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- lucrări de reparații, consolidări, mici extinderi sau supraetajări la locuințele existente;
- localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de lăcașurile de cult;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului respectiv și a administratorilor rețelelor tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care, în majoritatea lor, îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înregistreze în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața unui nivel curent;
- se admite desfășurarea unor servicii profesionale cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața desfășurată să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme odată, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni turistice și agro-turistice (maxim 5 camere de cazare);
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp ADC (arie desfășurată construită) se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații **PUZ**;
- sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de locuințele învecinate și să asigure suprafața de adăpost necesară animalelor (mp/cap animal):
 - o cabaline, bovine - 1,79-4,5 mp;

- porcine - 1,20-2,95 mp;
- ovinem caprine - 0,3-1,8 mp;
- păsări - 15-17 capete /mp.
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art. 15* (la 21.08.2018 art. 14 din Cap. I modificat de art. I, pct. 12 din Ordinul 994/2018)
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigura o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele aglomerate, stabilită prin studii de impact;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie asigurată în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*;
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;

ZCm

- Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru noi funcțiuni propuse, cu păstrarea și integrarea în specificul (rural) local al zonei și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetriei dominante.
- Recepția lucrărilor de execuție : Procesele verbale de încheiere a lucrărilor și cel de recepție finală în cazul clădirilor marcate ca fiind protejate va menționa în mod specific ca arhitectul expert MCIN care a supervizat lucrarea este de acord cu modul în care s-au executat lucrările.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

ZC

- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a bauturilor alcoolice, a tipariturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscen la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a caminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- în spațiile prevăzute la alineatul precedent - cu excepția celor afectate învățământului

superior - se interzice, de asemenea, și comercializarea ori expunerea spre vânzare a tigarilor și a celorlalte produse din tutun.

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii – chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- activități industriale și de depozitare cu excepția activităților meșteșugărești;
- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitare en-gross;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incintă și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești amplasate pe parcelele adiacente monumentelor la o distanță mai mică de 10,00 m de acestea.

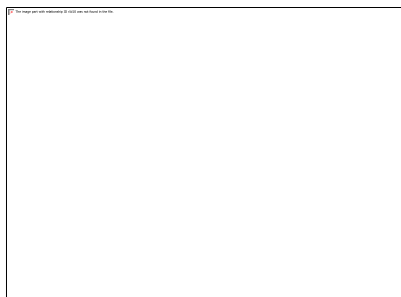
- parcaje în construcții supraetajate.

ZCm

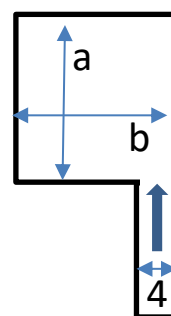
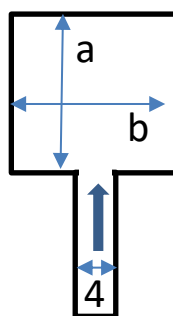
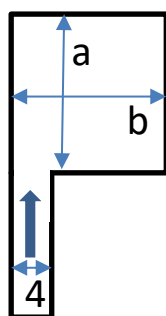
- activități meșteșugărești
- servicii – unități mari, instituții
- activități industriale și depozitare
- orice activitate poluantă de tip industrial și agricol
- construcții provizorii de tip chioșc;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR
ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)
ZC

- parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
 1. pentru funcțiunea dominantă - instituții și servicii publice de interes general:
 - a. suprafața minimă a parcelei – min. 450 mp;
 - b. deschidere la strada – min. 10,00 m;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
 2. pentru funcțiunea complementară – locuințe:
 - a. suprafața minimă a parcelei – min. 250 mp;
 - b. deschidere la strada – min. 12,00 m;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;



- d. pentru parcelele existente, frontul minim pentru regimul de construire izolat poate fi redus la minim 4,00m dacă acesta constituie accesul care o parcelă retrasă cu condiția ca lățimea acesteia să fie de minim 12,00m



a=b
a>b
acces min. 4m

- e. în cazul în care vor fi realizate **construcții de locuit înșiruite** în zone **construite sau neconstruite**, terenul minim este de 150 mp cu front la strada de minim 8 m,

- excepție făcând parcelele de capăt care vor avea suprafața minimă a terenului cu cel puțin 20% mai mare decât parcelele de câmp, iar clădirile de capăt vor avea suprafața construită cu cel puțin 10% mai mare decât clădirile de câmp.
- f. în acest caz nu se admit calcane vizibile pe fațadele principale care vor fi orientate către calea de acces principală;
 - g. pentru proiectarea locuințelor înșiruite se va prevedea un drum de serviciu în spatele loturilor de **minim 3,00 m lățime** pentru accesul echipajelor de stingere a incendiilor, conform normelor în vigoare;
3. pentru construcții destinate turismului:
- a. **suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;**
 - b. **deschidere la strada – min. 15 m;**
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - ❖ în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale PUZ care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;
 - durata minimă de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare, prin cumulare, astfel:
 - conform *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*: amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solistiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
 - conform *Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057-2002*: durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore;
 - necesitățile de însorire și iluminat natural ale clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative, financiar – bancare, birouri, învățământ și altele asemenea se preferă o orientare care să asigure însorirea;
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
 - obiectivele publice se vor orienta astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
 - biserica ortodoxă se va orienta cu altarul spre răsărit în funcție de ziua în care are

hramul, pentru orientarea exactă a acesteia sau conform normelor specifice;

ZCm

- modul de amplasare a construcțiilor pe lot va avea la bază reglementările PUG, codul civil, normativele și legislația în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, însorire, siguranță și stabilitate, siguranță la incendiu și celelalte cerințe de calitate. În cazul zonelor construite unitar, propunerile se vor alinia cu existentul, amplasarea pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **6,00 metri**;



- la intersecția dintre drumul național DN 71 și drumul județean, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **12,00 metri**.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la DN71, DC 142, DC 141 și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe *Planșa U6 – Căi de comunicație*.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la restul drumurilor (altele decât DN71, DC142 și DC141) și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe *Planșa U6 – Căi de comunicație*;
- **în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește**;
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- în cazul clădirilor destinate locuirii, alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea zonei;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin *Planșa U6 – Căi de*

comunicație e, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

ZCm

- În cazul clădirilor noi nu se admit clădiri cu gabarite mari (mai mari de 100 mp amprentă la sol), decât dacă ele sunt organizate în sistem pavilionar.
- Clădirile noi sau extinderile clădirilor neprotejate vor fi orientate în mod asemănător pe teren cu cele ale clădirilor inițiale (în cazul înlocuirii lor). Pe teren, casa va putea fi amplasată în partea dinspre stradă a parcelei, cu fața spre est sau sud, cu latura scurtă spre stradă, mai aproape și de aceasta și de una din laturile lungi ale curții, în cazul terenurilor cu lățime mai mică, sau cu latura lungă paralelă cu strada, la distanță nu foarte mare și cu fața la drum, pe terenurile cu deschideri la două căi de circulație.
- Modalitățile de extindere se pot realiza:
 - în continuarea volumului existent, la înălțime mai mică decât cea a acoperișului existent și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor;
 - ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - prin reconversia și extinderea anexelor: magazii, grajduri.
- În cazul construcțiilor existente, extinderile lipite de acestea nu le vor domina și vor păstra caracteristicile specifice locului. Se va urmări corelarea acestora cu existentul, păstrarea proporțiilor, neexcluzând o abordare de secolul al XXI-lea, folosind materiale ecodurabile. Se interzice extinderea pe verticală a construcțiilor marcate ca valoroase.
- Se recomandă amplasarea unor module volumetrice cu gabarit mic și mediu (maxime 8 m x 12m), utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau fațada sud (cerdac, foisor), menținerea parcellarului zonei și necomasarea parcelelor, cu excepția celor cu deschidere la strada mai mică de 10m, astfel încât prin comasarea lor, frontul să nu devină mai mare de 20m, un POT maxim și un CUT maxim specificat în articolul 10 (de mai jos);

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZC

- pentru construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități meșteșugărești amplasate în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5,00 metri;



- amplasarea clădirilor de locuit pe parcelă se va conforma la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale și tipologiei de amplasare a construcțiilor și anexelor pe parcela tradițională (se va vedea în acest sens studiul istoric de fundamentare PUG);
- pe parcelele cu front la stradă **sub 8,00 m**, retragerea față de una dintre limitele laterale se va face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*, iar față de cealaltă limită laterală de **minim 3,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate

din înălțimea clădirii măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **minim 5,00 m**;

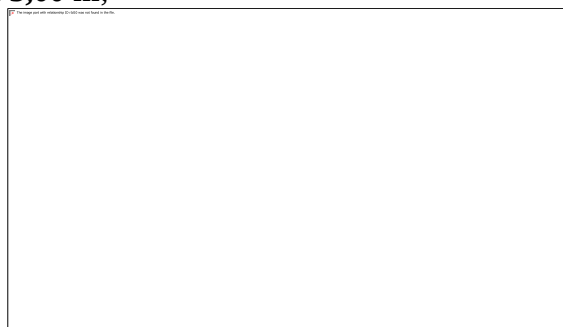
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de **minim 5,00 metri**;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția anexelor pentru creșterea animalelor;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul pe care se construiește;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streșinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZC

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la **minim 0,60 metri** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art. 15* (la 21.08.2018 art. 14 din Cap. I modificat de art. I, pct. 12 din Ordinul 994/2018)
 - o (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
 - o (2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
 - o (3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.
 - o (4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari de oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;

CZm, CZc

- în cazul acestor zone se admite construirea a mai multor clădiri pe aceeași parcelă pe baza unui PUD cu obținerea avizelor specializate în funcție de zona din care face parte conform prezentului RLU (de exemplu: CZm- descărcare de sarcină istorică etc.)
- în acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai

înalt, dar nu mai puțin de 3.00m.

- autorizarea se va da dacă prin amplasarea unei noi construcții pe parcela, se vor respecta în continuare indicii urbanistici specifici zonei funcționale de care aparține.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZC

- pentru lăcașurile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră;
- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,00 metri**;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu elemente de control și temperarea a vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- se va urmări amplificarea circulației pietonale prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- conform Anexei 1 la prezentul regulament;

ZCm

- se recomandă aplicarea în curți a pavajului cu piatră și pe suprafețe minime;
- se va urmări eliminarea plăcilor de beton sau a suprafețelor asfaltate existente;
- aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite;
- terasele acoperite (prisperle) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră
- nu se vor face fundații sau borduri din beton
- nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton

- se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitant cu dirijarea către spațiile verzi.
- se va realiza o zonă orizontală de gardă de minim 60 cm în jurul clădirilor pentru a proteja pereții de umezeală.
- se recomandă realizarea de alcătuiți constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, urmărirea în execuție, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor.
- platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural.
- nu se vor impermeabiliza suprafețe prin turnarea de platforme și alei din beton; în mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme impermeabile, de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public.
- culorile pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZC

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea sau închirierea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație și trotuare) pentru parcare;
- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform Anexei 1 la prezentul regulament:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; - un loc de parcare la 100 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sala
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu; pentru locuințele colective se va asigura câte un loc de parcare pe apartament;
Construcții pentru activități meșteșugărești	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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 construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

ZC

- pentru funcțiunea de locuire individuală sau cuplată, regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **9,00 m** până la cornișă și **11,00 m** până la coamă, măsurată de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

- pentru restul funcțiunilor, regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **9,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **11,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibila din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

ZCm

- regimul maxim de înălțime va fi diferit, în funcție de tipul de înclinare a terenului: S+P în zonele din localități situate pe teren orizontal, D+P sau S+P+M în zonele cu teren în pantă;
- Înălțime maximă la streșină de 3m de la cota pardoselii parterului la construcțiile Parter, S+P și D+P, respectiv 5,5m de la cota parterului la S+P+M;
- Înălțime maximă la coamă de 5m de la cota pardoselii parterului la construcțiile Parter, S+P, și D+P, respectiv 7m de la cota parterului la S+P+M.

ZCc

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ZC

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- se va urmări păstrarea raportului plin/gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispă, cerdac;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, bej, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea

- clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- materialul folosit pentru învelitoare va fi material ceramic sau tablă plană gama cromatică gri; se interzice utilizarea țiglelor de tablă, a azbocimentului sau a tablei colorate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- Firmele se amplasează pe fatadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:
 - a) pe clădirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fatadă corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatădei, firmele vor putea ieși în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime fata de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fatădei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei de aliniament;
 - d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;
 - e) în cazul apartamentelor în care se derulează activități cu caracter temporar situate în clădiri de locuințe colective, firmele aferente se amplasează la parterul clădirii, cu acordul proprietarilor afectați.
- În situația prevăzută mai sus firmele se amplasează astfel:
 - a) în zona scării de acces corespunzătoare, dacă apartamentul este situat la alte niveluri decât la parter;
 - b) fără a depăși limita spațiului respectiv, dacă apartamentul este amplasat la parter.
- Panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m.

ZCm

Fundații

- se vor folosi sisteme tradiționale (fundații continue pe sub ziduri portante sau fundații izolate); Pentru clădirile marcate ca fiind protejate, dacă sunt necesare intervenții la fundații, se vor propune soluții de consolidare care să folosească materialele naturale (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre) sau alte soluții oferite de specialiști atestați MCIN, în funcție de starea materialelor originale și de zona seismică.
- nu se admit soluții de hidroizolare și termoizolare ce îmbracă toată infrastructura, pentru realizarea barierelor de capilaritate recomandându-se injecții cu mortare speciale, tencuieli cu mortare de asanare special, realizarea straturilor de drenaj.

- pentru clădirile marcate ca fiind protejate, noi sau neprotejate nu se vor “sigila” terenurile cu radiere sau șape realizate din ciment, ci se vor adopta soluții eco-durabile. Se vor folosi soluții ce permit evaporarea apei infiltrate (tencuirea cu mortar de pământ /var), sau care îndepărtează apa pluvială de fundații (trotuare de gardă, detalii pentru scurgerea apelor).

- în vederea realizării de clădiri noi pe parcela cu clădirile marcate ca fiind protejate se impun următoarele:

- ☐ Contract de cercetare preventivă ca și condiție de autorizare
- ☐ La realizarea săpăturilor pentru fundarea unor clădiri noi se va asigura supravegherea arheologică. Se va prezenta la recepția clădirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperiri. În cazul în care există urme arheologice se vor lua măsuri pentru conservarea , punerea lor în valoare.

Structuri

-pentru clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii. Se vor utiliza soluții moderne de consolidare, evitându-se soluțiile care deformează ireversibil clădirile protejate.

-pentru clădirile noi sau neprotejate nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat să nu fie lasate vizibile.

Goluri și accese în clădiri ; elemente de închidere

- la clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului.

-tâmplăria originală în stare bună se va recondiționa, completările făcându-se cu aceleași material și tehnici constructive.

- deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe sau din spate ale clădirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de încăperi noi – servicii sanitare sau spații tehnice.

- la clădirile noi sau neprotejate nu se permit goluri de forme atipice (cerc, hexagon, romb, triunghi), suplimentar, la fațadele vizibile către stradă nu sunt admise pereții cortină.

- se recomandă pe lângă respectarea proporțiilor fațadei, a raportului plin-gol, proiectarea unor goluri cu formă și proporții asemănătoare modelelor specifice locului, dar se vor admite mărirea sau multiplicarea golurilor, din considerente funcționale.

- se interzice utilizarea profilelor metalice/din PVC albe;

- se recomandă culori opace, nesaturate sau în pigmenți naturali, ale tâmplăriei, dar care nu alterează specificul local, care sunt în concordanță cu alte elemente decorative.

Volumetria acoperișurilor :

-la clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale șarpantelor sau volumetriei acoperișului decât pentru aducerea lui la forma originală și suplimentar, în cazul celor cu valoare ambientală, se admit și modificări pentru realizarea corpurilor de legătură, extinderi.

- sunt admise, de asemenea, instalări de panouri solare cu boiler sau rezervor în interiorul clădirii, luminatoare în planul acoperișului sau vertical, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului.

- la Clădirile noi sau neprotejate sunt admise doar acoperiri în șarpantă, în patru ape pentru clădirile principale și în două/patru ape, pentru anexe. Astfel, la clădirile principale sunt interzise acoperișurile în două ape sau alte triunghiuri în fațade, toate sageacurile și streșinile fiind orizontale, eventual la nivele diferite dar în nici un caz înclinate.

Finisajele clădirilor☐ Fațade:

La clădirile marcate ca fiind protejate:

- Finisarea pereților exteriori se va face ținând cont de materialul de construcție al clădirii: lemn, piatră, cărămidă, având ca liant var-nisip sau lut cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umidității din pereți, se interzice utilizarea culorilor stridente;
- se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. În cazul unor refuncționalizări, pereții de compartimentare: vor putea fi construiți din materiale ecologice sau eco-durabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă).
- se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc.
- se recomandă ca elementele de lemn să fie în culori naturale-brun, putând fi băițuite/lăcuite (astfel încât, la final să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrănite») sau vopsite cu verde, sau mai rar, albastru
- nu se admite sub nicio formă schimbarea finisajului / structurii originale cu materiale de construcție/ finisaje “moderne” (ex: tencuieli decorative, panouri termoizolante, stâlpi de metal în locul stâlpilor de lemn, BCA etc).

Clădirile noi sau neprotejate:

- nu se admite sub nicio formă placarea fațadelor, pentru finisaje putând fi utilizate tencuieli sau vopsitorii colorate, nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%.
- sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă – cu mostre și studii de culoare în proiect – și respectarea întocmai în santier.
- materialele recomandabile pentru pereți sunt: piatră, cărămidă, structură de lemn cu umplutură de pământ lut, cărămidă având ca liant var-nisip sau lut, sau, o soluție naturală nouă ca baloții de paie tencuiți cu pământ galben amestecat.
- pereții de compartimentare vor fi construiți din materiale ecologice sau eco-durabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă).
- se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc.

☐ Învelitoare :

La clădirile marcate ca fiind protejate:

- se va folosi finisajul original. În situația imposibilității recuperării materialului original, învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă.
- în funcție de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din șită, șindrila sau tablă fâlțuită (tablă fâlțuită doar pentru școală).
- se recomandă pentru învelitoare culoarea pală a cărămizii specifice tiglelor tradiționale pentru învelitoriile din țiglă, culoarea naturală/ brună a lemnului pentru învelitoriile din lemn.
- nu sunt admise învelitorile din tablă zincată, din prefabricate de tablă ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest și alți înlocuitori

La clădirile noi sau neprotejate:

- sunt admise aceleași materiale ca în cazul clădirilor protejate.
- suplimentar sunt admise acoperisuri de tablă fâlțuită vopsită în culori care să imite ceramica sau desaturate.
- nu sunt admise culori din gama albastru, verde, roșu aprins, etc.
- la anexe se pot utiliza și acoperirile cu stuf.

□ Firme sau Reclame

- pe spațiile loturilor (atât în zona de protecție a clădirilor cu valoare de monument cât și pe loturile clădirilor cu valoare ambientală) nu sunt admise reclame luminoase sau bannere.
- la clădirile cu valoare de monument sunt admise numai panouri de semnalizare monument istoric, în timp ce pentru clădirile cu valoare ambientală sunt admise reclame în bandou, perpendiculare pe fațada principală a casei, care nu vor depăși dimensiunile de H1m/A70cm.
- pentru clădirile noi sau existente fără valoare de monument sau ambientală sunt admise doar reclame fixe, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei, neadmițându-se reclame pentru terți pe aceeași suprafață.

□ Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- pe o rază de 50 de m în jurul clădirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate, ci doar panouri de avertizare asupra calitatii istorice și de zona protejată a zonei.
- Sunt interzise panourile publicitare cu tuburi fluorescente ecrane tv, led, cu jocuri de culori și intensități luminoase etc. pentru a se evita poluarea luminoasă.
- nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase.
- nu se admit reclame luminoase pentru produse.
- se vor folosi sisteme cu lumină reflectată, dar NU tip panou reflectorizant.
- dimensiunile vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/ clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee.
- amplasarea, materialele, cromatica și dimensiunile panourilor de afișaj stradal vor fi alese astfel încât să nu fie agresive sau să obtureze construcțiile sau peisajul alăturat.
- de asemenea se va evita stilul rustic.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare trebuie să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreli și (tripozișuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ZCm

- La modernizarea rețelilor edilitare se va urmări : eliminarea rețelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenți slabi, stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim, realizarea unor bransamente îngropate a rețelei de colectare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor.
- elementele supraterrane se vor integra deasemenea în peisaj sau mascate prin folosirea materialelor naturale (capace de canalizare, gratare din piatră sau fontă, traforuri de lemn, etc.).

Iluminarea exterioară

- se va realiza un proiect de amplasare a stâlpilor/ lămpilor de iluminat schimbarea acestora urmând a se face unitar, pe segmente de stradă) conținând poziții pentru stâlpi de iluminat, cu tipul de lămpi, proiect ce va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces. - corpurile de iluminat trebuie să corespundă cerințelor actuale, să țină cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fără ornamente în exces sau care mimează stilurile istorice.
- se interzice iluminarea cu diferite culori.
- se recomandă folosirea luminii calde, apropiate de cea naturală.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se va urmări optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice și de agrement, a aliniamentelor de arbori la DN 71, DC142, DC141 și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ;
- a se respecta reglementările generale menționate în **CAP II.Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, art.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,spații verzi și împrejurimi**

ZCm

Pavimente și spații verzi

- cu excepția căilor principale de circulație precum DC 25 A, DC 26A, nu se recomandă folosirea la celelalte căi de circulație a placărilor din dale de ciment, a asfaltului și aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase. Întreținerea drumurilor asfaltate e mai costisitoare, iar pe timp de iarnă aderența lor e mai mică decât a celor pietruite.
- pietonalele, trotuarele se vor pava cu materiale naturale – piatra. Ulițele și potecile nu vor fi asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.
- zonele de parcare vor fi realizate din pietriș compactat (criblură spartă).
- parcarile vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.
- pistele pentru biciclete între sate sunt foarte necesare și sunt obligatoriu de făcut, în afara carosabilului, de către autoritățile locale pentru ușurarea transportului de scurt parcurs atât pentru localnici, cât și pentru turiști.
- aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terasale acoperite (prisperle) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton.
- se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.
- drenajul căilor de circulație trebuie realizat în rigole deschise, înierbate (avantajele acestora sunt scăderea vitezei de curgere a apelor, reducerea riscului de inundații în aval și preepurarea apelor recuperate de pe drumuri).
- sistemul de colectarea a apelor pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapeților etc. și a infrastructurii drumului se vor rezolva corect, înaintea lucrărilor de finisare rutieră. În cazul drumurilor secundare, pavarea cu piatră spartă împănată, pe pat de geotextil, este mai rezistentă în timp și mai eficientă.
- elementele de siguranță a circulației (podețe, ziduri de sprijin, parapeți, etc.) vor fi realizate din material local: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.
- indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.
- platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural și pot fi pietruite sau înierbate. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public.
- trotuarul, podul carosabil peste rigola de la marginea drumului, dacă este cazul, se vor amenaja pe lățime minimă necesară, din materiale naturale (piatră, lemn) și astfel încât să se integreze armonios în amenajările alăturate.
- La nivelul spațiului public, se vor propune/ reface plantații de aliniament la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte alinamente specifice fiecărei localități/zone din interiorul localității), care au rolul să tempereze efectul neplăcut al alăturării volumetriilor din perioada de după 1990 de clădirile protejate/ cu valoare ambientală dar au și menirea să stabilizeze drumurile. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

Elemente de mobilier exterior și publicitate: bancă, fântână, cruce, podețe, adăpătoare, etc.

- prevederile privesc materialele de construcție, conformația acestora, soluțiile tehnice și compatibilitatea dintre materialele de alcătuire (acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici tradiționale și meșterii populari)

- se va realiza un proiect de recondiționare a mobilierului exterior existent și de amplasare a mobilierului nou proiectat – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, schimbarea acestora urmand a se face unitar, pe segmente de stradă) conținând tipul și poziția lor

- Mobilerul – bănci, coșuri, panouri de afișaj, pergole, chioșcuri, podețe, fântâni, etc. - vor avea forme simple și vor fi alcătuite preponderant din materiale naturale, preferabil locale: piatră, lemn, împletituri de nuiele/lețuri, etc., discret inserate în peisaj. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex.: prinderi metalice etc.), însă acestea nu vor ocupa o pondere importantă și se vor încadra în specificul și formele locale. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”. Piatra rămâne aparentă, poate fi văruiată, sau poate fi tencuită cu „pământ”. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul (de ex., pe băncile din beton și metal nu se poate sta vara sau iarna), materiale strălucitoare (inox, tablă zincată) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- în cazul folosirii materialelor moderne, se vor evita culorile și texturile stridente. Expresia estetică va fi modestă cautând să pună în valoare și nu să eclipseze peisajul construit al localității. Se vor exclude stilul urban, cel „rustic”, imitațiile unor stiluri istorice.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

ZC

- împrejmuirile reprezintă amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate;
- împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil; acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor;
- împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc;
- configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și lăcașelor de cult cu garduri transparente de 1,20 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- se va urmări separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de **maxim 1,60 m** înălțime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu;
- se recomandă ca gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor echipamentelor publice și lăcașurilor de cult să fie transparente și să aibă înălțimea de maxim 2,00 metri;
- se va urmări ca gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor să fie transparente dublate de garduri vii și să aibă înălțimea de **maxim 2,00 metri**;
- partea superioară se va realiza din fier forjat, plasa metalică sau lemn și dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform *Planșei U6 – Căi de comunicație*;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor;
- se interzice utilizarea betonului, a cărămizii, a prefabricatelor din BCA sau a oricăror alte materiale care nu se încadrează în specificul locului pentru realizarea împrejuririi în proporție mai mare de 50% din suprafața acesteia;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente;
- sunt interzise împrejuriri sau porți din tablă, material plastic;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

ZCm

- pentru împrejuriri și porți care păstrează caracteristicile elementelor tradiționale mai târziu- (gardul construit din scânduri de lemn dispuse vertical și porți acoperite în 2 ape, cu elemente ce evidențiază accesul pietonal și pe cel pentru căruță sau actual auto) se vor păstra toate caracteristicile.
- împrejuririle vor fi exclusiv din lemn, cu înălțimea între 1.20-1.50m.
- nu se vor folosi alte materiale decât lemnul atât pentru gardurile de la stradă cât și pentru cele laterale.
- nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public.
- accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m.
- nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard.
- nu sunt permise automatizări care să dăuneze aspectului general al gardului și porților. Se va proiecta în fața porților spațiul pentru odihnă și conversație, tot din scânduri de lemn.

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****ZC**

- POT maxim = **50%**;

ZCm

- nu se permite, desființarea, mutarea, supraînălțarea, demolarea parțială a clădirilor marcate ca fiind protejate, fiind permise doar consolidări, reparații curente.
 - suplimentar, pentru cele cu arhitectura traditionala/valori ambientale se permit adăugiri ce au ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși 25% din suprafața construită la sol a clădirii existente, adăugiri care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor cu valoare ambientală, urmărinduse în același timp respectarea POT-ului și CUT-ului maxim recomandat.
 - pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
- În funcție de densitatea clădirilor în cadrul satului:
- P.O.T. maxim = 35%, pentru parcelele sub 500mp și scade cu câte 3.5% pentru fiecare 100 mp în plus; 15% la terenurile peste 1000mp;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Coeficientul de Utilizare a Terenului poate fi majorat cu maxim 20% din valoarea inițială a acestuia o singură dată printr-o documentație de urbanism P.U.Z. aprobată conform legii și care nu modifică caracterul general al zonei pe care o reglementează.

ZC

- CUT maxim = **1,50**;

ZCm

- pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
- În funcție de densitatea clădirilor în cadrul satului:
- CUT maxim = 0,55 (nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol, demisol);

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAP. I: GENERALITĂȚI

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare se regăsește în toate UTR-urile comunei, fiind funcțiunea dominantă în marea lor majoritate și este delimitată prin *Planșa U3 - Reglementări urbanistice – Zonificare*.

Autorizarea lucrărilor de construire se va face în condițiile prezentului regulament în toate zonele protejate. Pentru intervenții la monumentele clasate în LMI, pentru lucrări pe parcele aflate în zona de protecție a monumentelor istorice sau cu obiective de patrimoniu arhitectural-urbanistic, marcate distinct în planșa U7 – *Zone de protecție – Monumente clasate și situri arheologice* (marcate conform studiului istoric), prin Certificatul de Urbanism se va solicita după caz avizul Direcției locale Culturale (DJC Dâmbovița) sau al Comisiei Regionale (CZMI) pentru clădirile aflate în zona de protecție sau în zonele construite protejate.

Condiții suplimentare față de acest aviz sunt: proiectul realizat pentru intervenția pe clădirile listate să fie asumat de către un arhitect, expert atestat MCIN și pentru orice lucrare ce implică săpături în zonele de protecție se va asigura supravegherea arheologică, și concluzionarea printr-un raport arheologic, respectiv descărcarea de sarcina arheologică.

Autorizarea sondajelor se face de către CZMI, muzee locale și județene. În cazul în care există urme arheologice se vor lua măsuri pentru conservare și punerea lor în valoare.

În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete. În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Dâmbovița. În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Dâmbovița.

Pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație etc.), neincluse în acest regulament se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Zone de protecție a obiectivelor de patrimoniu arhitectural-urbanistic vor fi: ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3, inclusive parcelele marcate în afara zonelor de protecție ca având clădiri / amenajări cu arhitectură tradițională, industrială, sau cu valoare ambientală (parcele cu culoare verde reprezentate în planșa U7).

Se recomandă realizarea unor PUZ-uri pentru zonele protejate ale comunei Doicești - ZP1, ZPp1, ZPp2, ZPp3, ZCPp1, ZCPp2 și ZCPp3 care se vor prelua în PUG ca UTR-uri separate, cu regulament specific protejării patrimoniului. Ele au rolul să reglementeze zonele unde se mai păstrează urme arheologice, ale tramei stradale și parcelarului istoric sau a celui muncitoresc de secol XX, în care densitatea și valoarea istorică, arhitectural-urbanistică și ambientală a caselor, gospodăriilor, a programelor de arhitectură pentru comunitățile rurale, sau urbanizate, a elementelor de patrimoniu minor a justificat protecția zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **L** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (se regăsește în U.T.R. 1);
- ❖ **Lm** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE AFLATA ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC (se regăsește în UTR 1-2, UTR 1-3, UTR 1-4, UTR 1-5)
- ❖ **Lc** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE AFLATA ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (se regăsește în UTR 1-6, UTR 1-7)
- ❖ **La** – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE AFLATA ÎN ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE (se regăsește înurmeaza a fi completat dupa finalizare studiului arheologic)

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- locuințe individuale

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- servicii;
- rețele tehnico-edilitare;
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE****L**

- locuințe individuale și semicolective mici în regim de construire cuplat sau izolat;
- servicii;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor și a produselor agricole proprii (șuri, magazine, patule, bucătării de vară, depozite, sere/solariii) și creșterii animalelor (adăposturi pentru animale, grajduri);
- anexe la locuințe pentru agrement: foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor și alte asemenea;
- activități manufacturiere, agricole de subzistență
- circulații carosabile și peționale (modernizări sau înființări)
- parcaje și garaje (staționare auto);
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție;
- se permit înființarea de noi rețele tehnico-edilitare, dar și modernizarea celor existente;

Lm

- construcțiile anexe se pot reutiliza pentru noi funcțiuni propuse, cu păstrarea și integrarea în specificul (rural) local al zonei și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetriei dominante
- sunt admise activități, funcțiuni care creează un cadru construit sanatos, care susțin și nu perturbă procesul de punere în valoare a patrimoniului cultural, nefiind admise activitățile și funcțiunile care pot dauna calitatii mediului construit.
- locuire și anexe ale locuinței,
- turism rural,
- mic comerț, servicii, activități meșteșugărești – unități mici cu deservire locală,
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție,
- circulație carosabilă și pietonală,
- rețele edilitare,
- amenajări pentru manifestări culturale curente sau ocazionale.

Lc

- construcțiile anexe se pot reutiliza pentru noi funcțiuni propuse, cu păstrarea și integrarea în specificul (rural) local al zonei și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetriei dominante
- sunt admise activități, funcțiuni care creează un cadru construit sanatos, care susțin și nu perturbă procesul de punere în valoare a patrimoniului cultural, nefiind admise activitățile și funcțiunile care pot dauna calitatii mediului construit.
- locuințe cu standard ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturală a clădirilor existente
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la aceste (locuire în masă blocuri pentru ZCPp2, locuințe cuplate pentru ZCPp3)
- locuire și anexe ale locuinței,
- turism rural,
- mic comerț, servicii, activități meșteșugărești – unități mici cu deservire locală,
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție,
- circulație carosabilă și pietonală,
- rețele edilitare,
- amenajări pentru manifestări culturale curente sau ocazionale.

La

- împrejmuirea siturilor arheologice, conform delimitării și limitelor stabilite pe teren
- Scoaterea tuturor siturilor arheologice cu regim de proprietate privată din circuitul agricol, sau cel puțin limitarea arăturilor la adâncimea de maximum 30 cm, până la descărcarea de sarcină arheologică a terenurilor respective
- Supravegherea / inspectarea periodică de către organele de pază și protecție din comună a siturilor arheologice aflate pe domeniul public/ privat, în vederea preîntâmpinării oricăror acțiuni intruzive ale căutătorilor de valori arheologice / detectoriști.
- **Respectarea regimului de *non edificandi* pentru toate acestea situri arheologice**

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare; Calculul necesarului minim

de parcaje se va dimensiona conform fiecărei funcții aferent *capitolului III , art. 9 Staționări autovehiculelor* din prezentul regulament.

- construcții turistice, pensiuni, agropensiuni, cu condiția asigurării locurilor de parcare și a procentului de spații verzi;
- lucrări de reparații, consolidări, mici extinderi sau supraetajări la locuințele existente, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici;
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a bauturilor alcoolice, a tipăriturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- în spațiile prevăzute la alineatul precedent - cu excepția celor afectate învățământului superior - se interzice, de asemenea, și comercializarea ori expunerea spre vânzare a țigărilor și a celorlalte produse din tutun;
- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior (art.1.-Utilizări admise) cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014* și culoarelor de siguranță în interiorul proprietății:
 - distribuție carburanți pot fi acceptate la o distanță minimă admisă în funcție de capacitatea totală a rezervoarelor și cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare în incintă;
 - spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto, vulcanizare la o distanță de 15 m de la perimetrul unității până la fereastra locuinței și cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare în incintă
 - platforme destinate pentru deozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minim 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producerea gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior se pot amplasa în zona de protecție a DN 71, DC 142, DC 141, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care, în majoritatea lor, îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă

- mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; (așadar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața unui nivel current; “ascunderea” unuia sau a mai multor etaje sau compartimentări orizontale este interzis și obligatoriu se va respecta înălțimea maximă adisă la coamă prevăzută în regulament);
- se admite desfășurarea unor **servicii profesionale** cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața desfășurată **să nu depășească 250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme odată, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - pensiuni turistice și agro-turistice (maxim 5 camere de cazare);
 - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp ADC (arie desfășurată construită) se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații **PUZ**;
 - sunt permise agricultura de subzistentă și creșterea animalelor cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de locuințele învecinate și să asigure suprafața de adăpost necesară animalelor (mp/cap animal):
 - o cabaline, bovine - 1,79-4,5 mp;
 - o porcine - 1,20-2,95 mp;
 - o ovine caprine - 0,3-1,8 mp;
 - o păsări - 15-17 capete /mp.
 - anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *ORDIN nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art. 15 (la 21.08.2018 art. 14 din Cap. I modificat de art. I, pct. 12 din Ordinul 994/2018)*
 - panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
 - autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor publicitare*
 - în zonele cu interdicție temporară de construire ca urmare a existenței unui potențial de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate.
 - în zonele cu interdicție temporară până la elaborare P.U.Z., autorizarea se va realiza în urma restructurării parcelarului;

Lm

- atitudinea generală: conservare - se vor proteja la maxim valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potentează valorile existente, limitându-se la maxim construcțiile noi și încurajându-se reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.
- prin Certificatul de Urbanism se va solicita după caz avizul Direcției locale de Cultură (DJC Dambovită) sau al Comisiei Regionale (CZMI) pentru clădirile aflate în zona de protecție sau în zonele construite protejate.

- condiții suplimentare față de acest aviz sunt: proiectul realizat pentru intervenția pe clădirile listate să fie asumat de către un arhitect, expert atestat MCIN și pentru orice lucrare ce implică săpături în zonele de protecție se va asigura supravegherea arheologică, și concluzionarea printr-un raport arheologic, respectiv descărcarea de sarcina arheologică. Autorizarea sondajelor se face de către CZMI, muzee locale și județene. În cazul în care există urme arheologice se vor lua măsuri pentru conservarea/ punerea lor în valoare.
- în vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete. În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJC Dambovita. În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Dambovita.
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație etc.), neincluse în acest regulament se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii.

Lc

- atitudinea generală: conservare - se vor proteja la maxim valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potentează valorile existente, limitându-se la maxim construcțiile noi și încurajându-se reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.
- funcțiuni cu caracter comercial de lux sau servicii specializate: anticariat, galerie de artă, reprezentanța comercială, birou pentru profesii libere și consultanță, cu următoarele condiții:
 - (1) funcțiunea să nu stănjenească vecinătatea
 - (2) funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
 - (3) să nu afecteze vegetația existentă, spațiile verzi
 - (4) să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public
- se admite amenajarea unor mici baruri / restaurante la parterul clădirilor cu o capacitate maxim de 50 de locuri (interior + exterior), cu respectarea condițiilor de mai sus
- Condiții de autorizare:
 - În vederea autorizării clădirilor noi, în locul celor dispărute în timp și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.
- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la PUZCP;
- pentru faza Proiect de autorizare de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii la faza Certificat de urbanism și al Ministerului Culturii la faza Proiect de autorizare de construire

La (se va definitiva după studiul arheologic)

- descărcare de sarcina arheologică, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L, Lm, Lc, La

- unități industriale;
- unități agricole;

- unități zootehnice;
- unitati economice poluante și care genereaza trafic intens;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare (colectarea/ reciclarea/ valorificarea deșeurilor periculoase și nepericuloase); deșeurile vor fi colectate în sistem individual sau prin intermediul platformelor de precollectare și colectat prin operatorul economic care asigură serviciul de salubritate la nivelul comunei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere/ateliere auto;
- spălătorii auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- locuințe noi pe terenuri situate în zona de protecție sanitară fără respectarea legislației de mediu și a normelor sanitare în vigoare;
- se interzice alimentarea din pânză freatică a locuințelor aflate în zonele de protecție ale cimitirelor, acestea trebuind branșate la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare existent;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de arta monumentala și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui potențial de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma unor studii geotehnice detaliate;
- antene de comunicații

Lm

- activități meșteșugărești(mari), servicii – unități mari, instituții, activități industriale și depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc (conform studiului istoric);

Lc

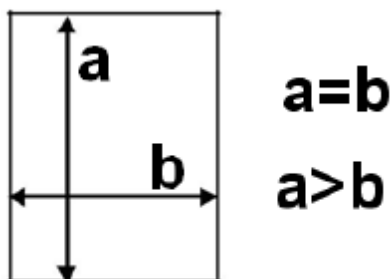
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă Protejată
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

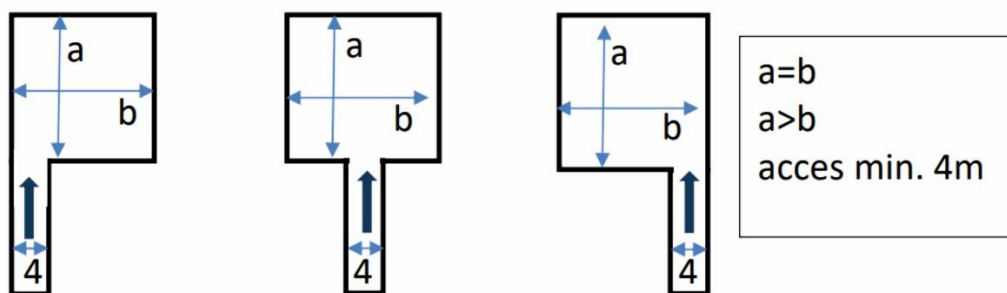
ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

L, La

- parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
 4. pentru funcțiunea de locuințe:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 350 mp;**
 - b. **deschidere la stradă:**
 - min. 12,00 m (locuințe individuale);
 - min. 10,00 m (locuințe cuplate)
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**



- d. pentru parcele existente, frontul minim pentru regimul de construire izolat poate fi redus la minim 4,00m dacă acesta constituie accesul către o parcelă retrasă cu condiția ca lățimea acesteia să fie de minim 10,00m



-în acest caz nu se admit calcane vizibile pe fațadele principale care vor fi orientate către calea de acces principală;

e. pentru parcele noi, dintr-o parcelare nouă, suprafața minimă este de 500mp cu deschidere la stradă de min 15m

5. pentru construcții destinate turismului:

d. suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;

e. deschidere la strada – min. 15 m;

f. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa (ne raportăm la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*);

6. pentru construcții în care se realizează **activități meșteșugărești** izolate (sau cuplate excepțional), terenul minim este de 1000mp cu front la stradă de minim 20m;

- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare (pentru subzona L, urmând pentru celelalte zone să se respecte condițiile menționate mai jos);
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- pentru cladirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - în zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igiena și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale PUZ care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;
- durata minimă de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare, prin cumulare:
 - conform *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației*: amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
 - conform *Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057-2002*: durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore;
- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcela de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine de subîmpărțirea anterioară a unei parcele de

dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50mp și un front la strada mai redus cu cel mult 25%.

- pentru parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe amele străzi (indiferent dacă acestea sunt cuplate, datorită alipirii la calcan sau izolate)

Lm

- se interzice comasarea parcelelor, în conformitate cu Studiul istoric solicitat pentru elaborarea prezentului R.L.U.;
- se recomandă modul tradițional de folosire al parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sud a fațadei principale

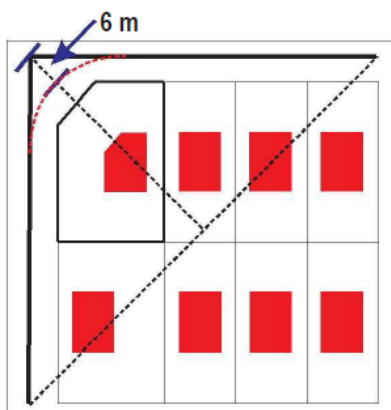
Lc

- se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample.
- se recomandă modul tradițional de folosire al parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sud a fațadei principale
- pot exista și excepții când se permite operațiuni de modificarea parcellarului cu condiția în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerate favorabilă țesutului.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L, La

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **6,00 m**.

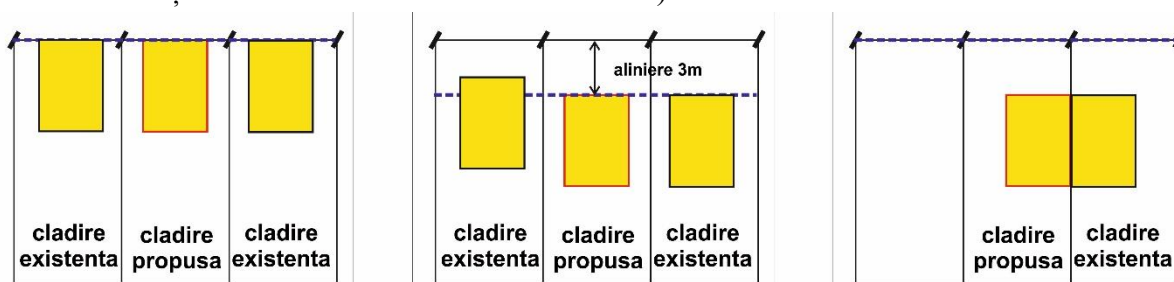


- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform zonelor de siguranță ale drumurilor publice (se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*)
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;

Condiții de aliniere în zonele construite:

- în cazul clădirilor destinate locuirii, **în zonele construite**, alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea caracteristică a zonei;

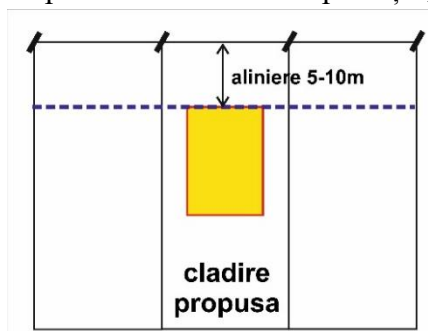
- în cazul clădirilor destinate locuirii, alinierea se poate face retras de la aliniament:
 - cu minimum **2,00 metri**, dacă pe fațada care se aliniază **nu există** ferestre și dacă configurarea caracteristică alinierii străzii o cere;
 - între **3,00 - 5,00 metri**, dacă pe fereastra care se aliniază există ferestre pentru vedere și este specificului funcțional și al alinierii caracteristici străzii;
- cazuri excepționale în care se poate permite ca alinierea să coincidă cu aliniamentul:
 - dacă alinierea este caracteristică (vecinătățile sunt aliniate la aliniament), împreună cu avizul din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal
 - în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparențe de calcan ale clădirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic și acord notarial ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil)



- garajele vor respecta limita edificabilului, se va respecta caracterul străzii;

Condiții de aliniere în zonele neconstruite:

- în cazul clădirilor de locuit în **zonele neconstruite**, vor fi retrase de la aliniament de 5-10m, dar nu mai puțin de 10m față de axul drumului. În acest caz toate noile construcții au interzis alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;



- pot exista și excepții în contextul subparcelării, când parcela îndeplinește condițiile de construibilitate și funcționalitate conform zonei aferente și accesul se face printr-un drum de servitute/sau privat, deci când parcela nu are limită directă cu domeniul public se poate construi respectând retragerile față de limitele laterale și posterioare conform R.L.U. de față.

Alte condiționări valabile în toate zonele construite/neconstruite:

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de

maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate anterior și în Certificatul de Urbanism se va solicita aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

Lm, Lc

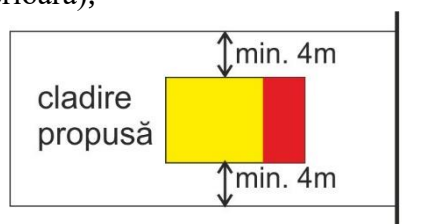
- se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sud a fațadei principale
- în situația în care există alinieri unitare (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3.00m și cel mult 5.00m de la aliniament pentru funcțiunea de locuire; pentru celelate funcțiuni admise în aceste zone vor avea minim 5.0m retragere de la aliniament.
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente
- acolo unde există spațiu liber până la aliniament și până la gardul de limita de proprietate se va urmări să fie amenajat peisagistic sau plantat.

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

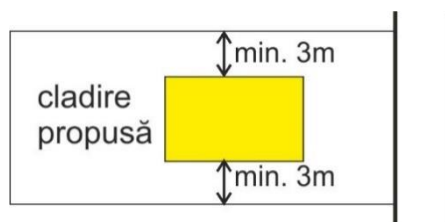
L, La

Limite laterale:

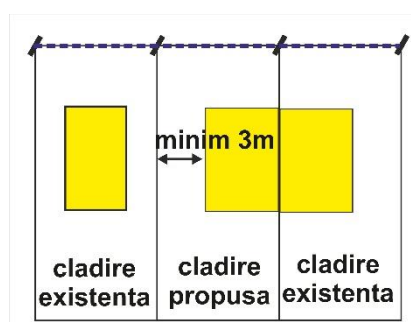
- pentru **construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități meșteșugărești** amplasate în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de **minim 4,00 m** (minimă distanță pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară);



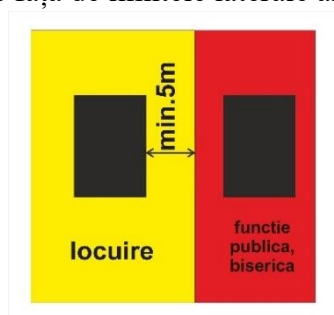
- pentru amplasarea clădirilor de locuit pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale și tipologiei de amplasare a construcțiilor și anexelor pe parcela tradițională (se va vedea în acest sens studiul istoric de fundamentare PUG);
- în principal, pentru clădirile de locuit, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
 - * clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurate de la cota **±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;
 - * clădiri de locuit în zonele construite/ neconstruite se vor amplasa în regimul izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de min 3m



* clădirile de locuit în zonele construite, în mod excepțional dacă există calcan se va amplasa în regim cuplat iar retragerea față de limita laterală va fi minim de 3m; în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă; pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente este obligatoriu preluarea “amprente” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;



- se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta constituie linia de separație dintre o zonă de locuit și o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de min 5.00 m;

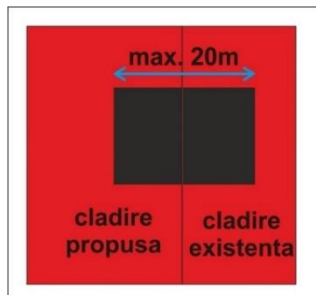


-clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic, se va stabili prin proiect urbanistic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu fie vizibil)



- clădirile se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limita laterală ale

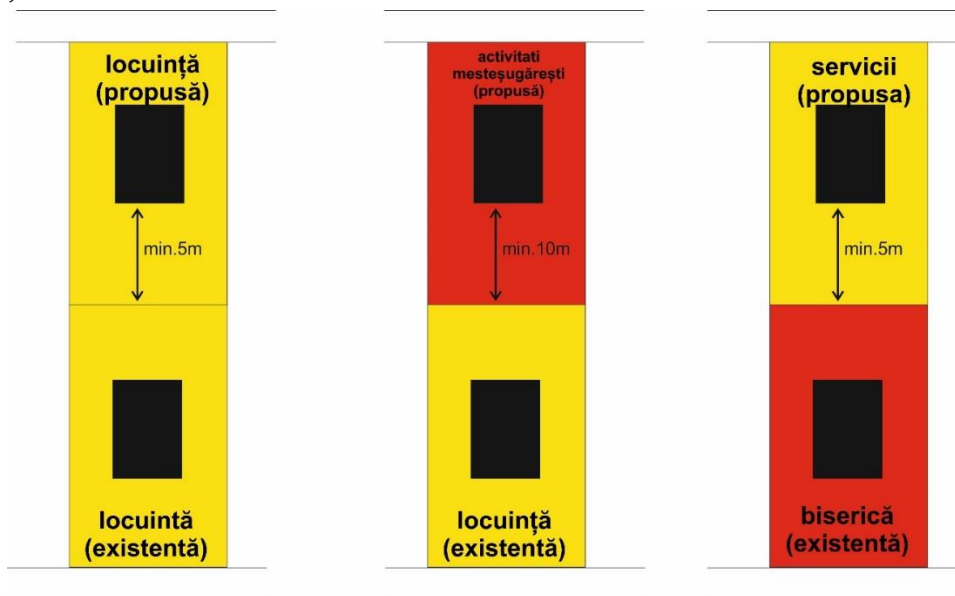
parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;



- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractile de cedare;
- conform *HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Limite posterioare:

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 5,00 m**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța va fi tot **minim 5,00 m**; în cazul în care clădirea este de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **10.00m**;



- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția anexelor pentru creșterea animalelor;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;

- pentru ca un lot să poată fi **autorizat ca parcelare**, trebuie să constituie un țesut omogen în care parcelele să respecte următoarele:
 - a) front la stradă : - min. 12m – pentru locuințe izolate
- min. 10m – pentru locuințe cuplate
 - b) suprafața minimă a parcelei: - min. 350 mp – pentru locuințe izolate
- min. 250 mp – pentru locuințe cuplate
- Morfologia tesutului comunei Doicești este una în care preponderant sunt locuințe individuale, care au preponderant suprafețe mari de parcelă, de aceea raportarea dimensiunilor se va face la suprafața de teren ce are categoria de folosința *Curți-Construcții*.
- suprafața minimă în situația unei **restructurări urbane** (reparcelare/parcelare) **este de 500mp, cu deschidere la stradă de minim 15m (pentru locuințele izolate/cuplate)**
 - se vor respecta reglementările date de amplasarea față de servitutea de vedere și servitutea de strașină din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*

Lm, Lc

▪ Pentru vecinătate cu aceeași funcțiune

Pentru parcele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12-15m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent (nu se vor lua în considerare calcanele construcțiilor anexe și/ sau provizorii de pe parcelele vecine). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3,00m.

- în cazul în care pe limitele laterale nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3,00m. Alternativ în situația în care în zonă se identifică o “regulă locală” de amplasarea clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita lateral de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi (în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50m

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent (nu se vor lua în considerare calcanele construcțiilor anexe și/ sau provizorii de pe parcelele vecine). Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3,00m.

- în cazul în care pe limitele laterale nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3,00m. Alternativ în situația în care în zonă se identifică o “regulă locală” de amplasarea clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita lateral de proprietate (dar nu mai puțin de 2m), aceasta se poate aplica doar pe una din laturi cu condiția ca imobilul vecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în clauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,5m.

▪ Pentru vecinătate cu diferite funcțiuni

- se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta constituie linia de separație dintre o zonă de locuit și o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de min 5.00 m;

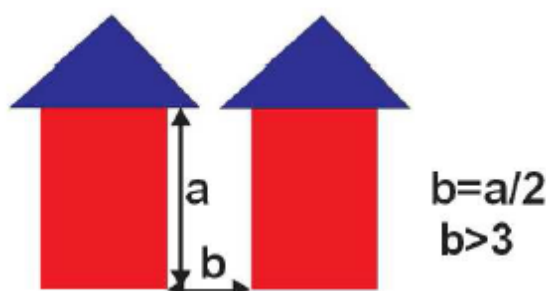
▪ **Pentru toate situațiile:**

- se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sud a fațadei principale.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 5,00 m** (în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică/biserică/locuire); în cazul în care clădirea este de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **10.00m**;
- **amplasarea anexelor gospodărești**, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină (se va respecta normele de igienă și cele P.S.I.);
- se vor respecta reglementările date de amplasarea față de servitutea de vedere și servitutea de strașină din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la **minim 0,60m** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);
 - anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
 - anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art. 15 (la 21.08.2018 art. 14 din Cap. I modificat de art. I, pct. 12 din Ordinul 994/2018)*
- (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel

mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari de oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;

Lm, Lc, La

- în cazul acestor zone se admite construirea a mai multor clădiri pe aceeași parcelă pe baza unui PUD cu obținerea avizelor specializate în funcție de zona din care face parte conform prezentului RLU (de exemplu: Lm- descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI, aviz DJPN Dâmbovița etc.)
- în acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m.
- autorizarea se va da dacă prin amplasarea unei noi construcții pe parcela, se vor respecta în continuare indicii urbanistici specifici zonei funcționale de care aparține.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

L, Lm, Lc, La

- căile și accesurile pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și

la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/bordure coborâte);

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, urmărind accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă **normelor în vigoare** privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu/ aprovizionare;
- conform *Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, *conform Anexei 2 la prezentul regulament*;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L, Lm, Lc, La, Lca

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu 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 distanța de maxim 150 metri.
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN 71, DC 142, DC 141 și trotuare) pentru parcare;
- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform *Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*;

Funcțiune	Număr minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; -un loc de parcare la 50 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru

Funcțiune	Număr minim locuri de parcare
	complexuri comerciale de 600-2.000 m ² ; -un loc de parcare la 40 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m ² . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

L

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acestuia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit.

L, La

- regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **P+1+M** și nu va depăși **8,00 m** până la cornișă și **10,00 m** până la coamă, măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

Lm

- regimul maxim de înălțime va fi diferit, în funcție de tipul de înclinare a terenului: S+P în zonele din localități situate pe teren orizontal, D+P sau S+P+M în zonele cu teren în pantă;
- înălțime maximă la streșină de 3m de la cota pardoselii parterului la construcțiile Parter, S+P și D+P, respectiv 5,5m de la cota parterului la S+P+M;
- înălțime maximă la coamă de 5m de la cota pardoselii parterului la construcțiile Parter, S+P, și D+P, respectiv 7m de la cota parterului la S+P+M.

Lc

Pentru fiecare zona se vor respecta următoarele reguli:

- ZCPp1 se vor urmări reglementările pentru ZPp-uri, suplimentar fiind acceptate la capitolul activități admise pentru parcela fostei Tesatorii Mecanice "Frații Brănescu",
- ZCPp2 – retragerea de la strada Linistii, poziționarea pe parcela a blocurilor, înălțimea maximă la cornișă (regim de înălțime P+2), acoperiș în șarpantă

-ZCPp3 - retragerea uniforma de la strada, obligativitatea de a realiza cladiri cuplate cu inaltimea maxima la cornisa (regim de inaltime P), acoperis in sarpanta

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

L, La

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de material sau utilizări impropii a materialelor.

VOLUMETRIE/ASPECT

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

ACOPERIȘ

- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

CULORI

- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri

tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;

MATERIALE

- admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de “chioșc din termopan”.

PANOURI PUBLICITARE

- se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap8. Reguli cu privire la publicitatea stradală – Reguli specifice privind amplasarea mijloacelor de publicitate – zona de publicitate largă*

Lm

Fundații

- se vor folosi sisteme tradiționale (fundații continue pe sub ziduri portante sau fundații izolate); Pentru clădirile marcate ca fiind protejate, dacă sunt necesare intervenții la fundații, se vor propune soluții de consolidare care să folosească materialele naturale (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre) sau alte soluții oferite de specialiști atestați MCIN, în funcție de starea materialelor originale și de zona seismică.

- nu se admit soluții de hidroizolare și termoizolare ce îmbracă toată infrastructura, pentru realizarea barierelor de capilaritate recomandându-se injecții cu mortare speciale, tencuieli cu mortare de asanare special, realizarea straturilor de drenaj.

- pentru clădirile marcate ca fiind protejate, noi sau neprotejate nu se vor “sigila” terenurile cu radieră sau șape realizate din ciment, ci se vor adopta soluții eco-durabile. Se vor folosi soluții ce permit evaporarea apei infiltrate (tencuirea cu mortar de pământ /var), sau care îndepărtează apa pluvială de fundații (trotuare de gardă, detalii pentru scurgerea apelor).

- în vederea realizării de clădiri noi pe parcela cu clădirile marcate ca fiind protejate se impun următoarele:

- ☐ Contract de cercetare preventivă ca și condiție de autorizare
- ☐ La realizarea săpăturilor pentru fundarea unor clădiri noi se va asigura supravegherea arheologică. Se va prezenta la recepția clădirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperiri. În cazul în care există urme arheologice se vor lua măsuri pentru conservarea, punerea lor în valoare.

Structuri

-pentru clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii. Se vor utiliza soluții moderne de consolidare, evitându-se soluțiile care deformează ireversibil clădirile protejate.

-pentru clădirile noi sau neprotejate nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat să nu fie lasate vizibile.

Goluri și accese în clădiri ; elemente de închidere

- la clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului.
- tâmplăria originală în stare bună se va recondiționa, completările făcându-se cu aceleași material și tehnici constructive.
- deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe sau din spate ale clădirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de încăperi noi – servicii sanitare sau spații tehnice.
- la clădirile noi sau neprotejate nu se permit goluri de forme atipice (cerc, hexagon, romb, triunghi), suplimentar, la fațadele vizibile către stradă nu sunt admise pereții cortină.
- se recomandă pe lângă respectarea proporțiilor fațadei, a raportului plin-gol, proiectarea unor goluri cu formă și proporții asemănătoare modelelor specifice locului, dar se vor admite mărirea sau multiplicarea golurilor, din considerente funcționale.
- se interzice utilizarea profilelor metalice/din PVC albe;
- se recomandă culori opace, nesaturate sau în pigmenți naturali, ale tâmplăriei, dar care nu alterează specificul local, care sunt în concordanță cu alte elemente decorative.

Volumetria acoperișurilor :

- la clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale șarpantelor sau volumetriei acoperișului decât pentru aducerea lui la forma originală și suplimentar, în cazul celor cu valoare ambientală, se admit și modificări pentru realizarea corpurilor de legătură, extinderi.
- sunt admise, de asemenea, instalări de panouri solare cu boiler sau rezervor în interiorul clădirii, luminoare în planul acoperișului sau vertical, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului.
- la Clădirile noi sau neprotejate sunt admise doar acoperiri în șarpantă, în patru ape pentru clădirile principale și în două/patru ape, pentru anexe. Astfel, la clădirile principale sunt interzise acoperișurile în două ape sau alte triunghiuri în fațade, toate sageacurile și streșinile fiind orizontale, eventual la nivele diferite dar în nici un caz înclinate.

Finisajele clădirilor

□ Fațade:

La clădirile marcate ca fiind protejate:

- Finisarea pereților exteriori se va face ținând cont de materialul de construcție al clădirii: lemn, piatră, cărămidă, având ca liant var-nisip sau lut cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umidității din pereți, se interzice utilizarea culorilor stridente;
- se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. În cazul unor refuncționalizări, pereții de compartimentare: vor putea fi construiți din materiale ecologice sau eco-durabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă).
- se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc.
- se recomandă ca elementele de lemn să fie în culori naturale-brun, putând fi băițuite/lăcuite (astfel încât, la final să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrănite») sau vopsite cu verde, sau mai rar, albastru
- nu se admite sub nicio formă schimbarea finisajului / structurii originale cu materiale de construcție/ finisaje “moderne” (ex: tencuieli decorative, panouri termoizolante, stâlpi de metal în locul stâlpilor de lemn, BCA etc).

Clădirile noi sau neprotejate:

- nu se admite sub nicio formă placarea fațadelor, pentru finisaje putând fi utilizate tencuieli sau vopsitorii colorate, nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%.

- sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă – cu mostre și studii de culoare în proiect – și respectarea întocmai în șantier.
- materialele recomandabile pentru pereți sunt: piatră, cărămidă, structură de lemn cu umplutură de pământ lut, cărămidă având ca liant var-nisip sau lut, sau, o soluție naturală nouă ca baloții de paie tencuiți cu pământ galben amestecat.
- pereții de compartimentare vor fi construiți din materiale ecologice sau eco-durabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă).
- se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc.

□ Învelitoare :

La clădirile marcate ca fiind protejate:

- se va folosi finisajul original. În situația imposibilității recuperării materialului original, învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă.
- în funcție de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din șiță, șindrila sau tablă fâltuită (tablă fâltuită doar pentru școală).
- se recomandă pentru învelitoare culoarea pală a cărămizii specifice tiglelor tradiționale pentru învelitoriile din țiglă, culoarea naturală/ brună a lemnului pentru învelitoriile din lemn.
- nu sunt admise învelitorile din tabla zincată, din prefabricate de tablă ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest și alți înlocuitori

La clădirile noi sau neprotejate:

- sunt admise aceleași materiale ca în cazul clădirilor protejate.
- suplimentar sunt admise acoperisuri de tablă fâltuită vopsită în culori care să imite ceramica sau desaturate.
- nu sunt admise culori din gama albastru, verde, roșu aprins, etc.
- la anexe se pot utiliza și acoperirile cu stuf.

□ Firme sau Reclame

- pe spațiile loturilor (atât în zona de protecție a clădirilor cu valoare de monument cât și pe loturile clădirilor cu valoare ambientală) nu sunt admise reclame luminoase sau bannere.
- la clădirile cu valoare de monument sunt admise numai panouri de semnalizare monument istoric, în timp ce pentru clădirile cu valoare ambientală sunt admise reclame în bandou, perpendiculare pe fațada principală a casei, care nu vor depăși dimensiunile de H1m/A70cm.
- pentru clădirile noi sau existente fără valoare de monument sau ambientală sunt admise doar reclame fixe, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei, neadmițându-se reclame pentru terți pe aceeași suprafață.

□ Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

- pe o rază de 50 de m în jurul clădirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate, ci doar panouri de avertizare asupra calitatii istorice și de zona protejată a zonei.
- Sunt interzise panourile publicitare cu tuburi fluorescente ecrane tv, led, cu jocuri de culori și intensități luminoase etc. pentru a se evita poluarea luminoasă.
- nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase.
- nu se admit reclame luminoase pentru produse.
- se vor folosi sisteme cu lumină reflectată, dar NU tip panou reflectorizant.
- dimensiunile vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/ clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee.

- amplasarea, materialele, cromatica și dimensiunile panourilor de afișaj stradal vor fi alese astfel încât să nu fie agresive sau să obtureze construcțiile sau peisajul alăturat.
- de asemenea se va evita stilul rustic.

Lc

- *Goluri și accese în clădiri ; elemente de închidere*

La clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși.

Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului.

Tâmplăria originală în stare bună se va recondiționa, completările făcându-se cu aceleași material și tehnici constructive.

- *Volumetria acoperișurilor :*

La clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale volumetriei acoperișului decât pentru aducerea lui la forma originală și suplimentar, în cazul clădirilor mai noi dar aflate în parcelar se admit și modificări. Sunt admise, de asemenea, instalări de panouri solare cu boiler sau rezervor în interiorul clădirii, luminatoare în planul acoperișului sau vertical, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului.

La Clădirile noi sau neprotejate sunt admise doar acoperiri în șarpantă, în patru ape. Astfel, sunt interzise acoperișurile în două ape sau alte triunghiuri în fațade, toate sageacurile și streșinile fiind orizontale, eventual la nivele diferite dar în nici un caz înclinate.

- *Finisajele clădirilor*

□ Fațade:

La clădirile marcate ca fiind protejate

Finisarea pereților exteriori se va face ținând cont de materialul de construcție al clădirii ce permite evacuarea umidității din pereți, se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. În cazul unor refuncționalizări, pereții de compartimentare: vor putea fi construiți din materiale ecologice sau ecodurabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă). Se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc. Nu se admite sub nicio formă schimbarea finisajului / structurii originale cu materiale de construcție/ finisaje “moderne” (ex: tencuieli decorative, panouri termoizolante, BCA etc).

Clădirile noi sau neprotejate

Nu se admite sub nicio formă placarea fațadelor, pentru finisaje putând fi utilizate tencuieli sau vopsitorii colorate, nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%. Sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă – cu mostre și studii de culoare în proiect – și respectarea întocmai în șantier.

Învelitoare :

La clădirile marcate ca fiind protejate se va folosi finisajul original. În situația imposibilității recuperării materialului original, învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă.

Învelitoarea va fi din țiglă ceramică. Se recomandă pentru învelitoare culoarea pală a cărămizii specific țiglelor tradiționale pentru învelitoriile din țiglă. Nu sunt admise

invelitorile din tabla zincată, din prefabricate de tabla ondulată sau cutată, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest și alți înlocuitori. La clădirile noi sau neprotejate sunt admise aceleași materiale ca în cazul clădirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de tablă fâltuită vopsită în culori care să imite ceramica sau desaturate. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, roșu aprins, etc.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L, Lm, Lc, La

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, precum

- și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreli și (tripozișuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L, La

- se vor aplica prevederile generale înscrise la *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje,spații verzi și împrejmuite/subcapitolul: Spații verzi și plantate*
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm** (arbori sănătoși)
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime;
- lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Lm

Se recomandă aplicarea în curți a pavajului cu piatră și pe suprafețe minime. Se va urmări eliminarea placilor de beton sau a suprafețelor asfaltate existente. Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite.

Terasale acoperite (prisperle) se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitant cu dirijarea către spațiile verzi. Se va realiza o zonă orizontală de gardă de minim 60 cm în jurul clădirilor pentru a proteja pereții de umezeală.

Se recomandă realizarea de alcătuiți constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, urmărirea în execuție, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor.

Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin turnarea de platforme și alei din beton. În mod excepțional, dacă

există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme impermeabile, de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Pe cât posibil, aceasta se va amplasa pe teren sau masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public.

- Culoarele pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.
- La nivelul spațiului public, se vor propune/ reface plantații de aliniament la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte alinamente specifice fiecărei localități/zone din interiorul localității), care au rolul să tempereze efectul neplăcut al alăturării volumetriilor din perioada de după 1990 de clădirile protejate/ cu valoare ambientală dar au și menirea să stabilizeze drumurile. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.

Lc

-Se acceptă aplicarea placilor de beton sau a suprafețelor asfaltate pe suprafețe minime, doar pe drumurile de acces către parcelar. Aleile pietonale, trotuarele, terasele descoperite se vor pava cu dale de piatră cioplită, cu rosturi neetanșate, cărămidă sau vor fi înierbate sau pietruite. Terasale acoperite se pot pardosi cu dușumea de lemn sau piatră. Nu se vor face fundații sau borduri din beton. Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se va realiza o zonă orizontală de gardă de minim 60 cm în jurul clădirilor pentru a proteja pereții de umezeală.

Se recomandă realizarea de alcătuiți constructive corecte, cu materiale naturale, compatibile, de calitate, urmărirea în execuție, împreună cu o întreținere conștientă, periodică, din partea utilizatorilor.

Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin turnarea de platforme și alei din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme impermeabile, de dimensiuni minime, cu alcătuirea și dotările conform normativelor. Aceasta se va amplasa pe teren sau masca astfel încât să nu fie vizibilă din spațiul public. Culoarele pavimentelor vor fi naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari, nespecfici.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și conditionarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- la nivelul spațiului public, se vor propune/ reface plantații de aliniament la nivelul străzii (pomi fructiferi sau alte alinamente specifice localității/zonelor din interiorul localității). Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone.
- Pentru spațiile publice se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Drenajul căilor de circulație trebuie realizat în rigole deschise, înierbate. Avantajele acestora sunt scăderea vitezei de curgere a apelor, reducerea riscului de inundații în aval și preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fenomenul de fito-epurare).

Sistemul de colectarea a apelor pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapeților etc. și a infrastructurii drumului se vor rezolva corect, înaintea lucrărilor de finisare rutieră. În cazul drumurilor secundare, pavarea cu piatră spartă împănată, pe pat de geotextil, este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a circulației (podețe, ziduri de sprijin, parapeți, etc.) vor fi realizate din material locale: zidăria din piatră

naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului. Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.

Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural și pot fi pietruite sau înierbate. Trotuarul, podul carosabil peste rigola de la marginea drumului, dacă este cazul, se vor amenaja pe lățime minimă necesară, din materiale naturale (piatră, lemn) și astfel încât să se integreze armonios în amenajările alăturate.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

L

- se vor aplica prevederile generale înscrise în *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi / subcapitol: Împrejurimi*
- gardurile de pe **limitele laterale și posterioare** ale terenurilor vor fi opace sau semi-transparente, cu posibilitatea de a fi dublate de garduri vii și să aibă înălțimea de maxim 2,00 metri;
- **separarea spre stradă a terenurilor** se va face cu garduri transparente/semi-transparente de **maxim 1,60m** înălțime din care maxim **0,60 metri** soclu opac; partea superioară va fi realizată din fier forjat, plasă metalică sau lemn;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;
- se interzice utilizarea betonului, a prefabricatelor din BCA sau a oricăror alte materiale care nu se încadrează în specificul locului pentru realizarea împrejurimii în proporție mai mare de 50% din suprafața acesteia;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, caramidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejurimile din beton sau caramidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se pot admite înălțimi mai mari spre stradă, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.

Lm

Din păcate nu s-au păstrat exemplare de împrejurimi și porți istorice. Există însă împrejurimi și porți care păstrează caracteristicile elementelor tradiționale mai târziu-gardul construit din scânduri de lemn dispuse vertical și porți acoperite în 2 ape, cu elemente ce evidențiază accesul pietonal și pe cel pentru căruță (sau actual auto). Toate aceste caracteristici vor fi păstrate. Împrejurimile vor fi fie exclusiv din lemn, cu înălțimea între 1.20-1.50m. Nu se vor folosi alte materiale decât lemnul atât pentru gardurile de la stradă cât și pentru cele laterale. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public.

Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Nu sunt permise automatizări care să dăuneze

aspectului general al gardului și porților. Se va proiecta în fața porților spațiul pentru odihnă și conversație, tot din scânduri de lemn.

Lc

Pentru ZCPp2 nu se accepta împrejmui, cu excepția realizării împrejuririi unor spații verzi comunitare, de joasă înălțime (max. 0,5m).

Pentru ZCPp 3 locuințe cuplate pe lot se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea între 1.20-1.50, metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară putând fi din lemn, sau transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Nu sunt permise automatizări care să dăuneze aspectului general al gardului și porților. Se va proiecta în fața porților spațiul pentru odihnă și conversație, tot din scânduri de lemn

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L, La

În funcție de densitatea clădirilor în cadrul satului:

- P.O.T. maxim = 35%, pentru parcelele sub 500mp și scade cu câte 3.5% pentru fiecare 100 mp în plus; 15% la terenurile peste 1000mp;
- CUT maxim = 0,55 (nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol, demisol);

Lm, Lc, Lca

- POT maxim = **30%**;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L, La

- CUT maxim = **1,04**;

Lm, Lc, Lca

- CUT maxim = **0,60**;

Indicii urbanistici: POT și CUT se raportează la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*.

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII**CAP. I: GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, instituții și servicii de interes general cu funcțiuni complexe și locuire ca funcțiune complementară. În *Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare* sunt reprezentate prin culoare (roșu).

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **IS** – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII (se regăsește în U.T.R....)
- ❖ **ISm** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC (se regăsește în U.T.R.....)
- ❖ **ISc** - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (se regăsește în U.T.R.....)

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

IS, ISm, ISc

- instituții și servicii;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

IS, ISm, ISc

- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC), deoarece această zonă cuprinde categorii de activități comerciale, instituții și servicii de interes general și locuire-ca funcțiune complementară);
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție;
- căi de comunicație rutieră și parcări;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

IS

- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, sau dacă depășește este necesar elaborare PUZ);
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- căi de comunicație rutieră și parcări;
- căi de comunicație pietonală (circulații pietonale, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice);

- construcții administrative, comerț, prestări servicii, cultură, culte, sănătate, învățământ, financiar bancare, turism, sportive, alte servicii după cum urmează:
 - construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri și altele asemenea);
 - construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school și altele asemenea);
 - construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă, azil și altele asemenea);
 - construcții de cultura (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
 - construcții de cult;
 - construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea);
 - construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentare publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainărie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante);
 - construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafura, salon de înfrumusețare; vulcanizare, spălătorie auto cu 5 stații și altele asemenea);
 - construcții pentru turism: moteluri, pensiuni;
 - construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, patinoar și altele asemenea);
 - construcții de servicii sociale (azile, cantine sociale și altele asemenea);
 - depozite ce deservește centre comerciale;
 - activități meșteșugărești;
 - activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- parcaje la sol și subterane și garaje la sol;
- mobilier urban;

ISm

- locuire și funcțiuni complementare, funcțiuni sociale și culturale;
- comerț în unități mici;
- circulație carosabilă și pietonală;
- rețele edilitare;
- spații plantate cu rol decorativ și de protecție;
- turism rural (maxim 5 camere);
- lucrări de reparații, consolidări la locuințele existente;

ISc

- locuire și anexe ale locuinței,
- funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni sociale și culturale :
 - cultura (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții și altele

asemenea)

- servicii – unități mici cu deservire locală (servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafura, salon de înfrumusețare)
- ateliere meșteșugărești
- turism rural (maxim 5 camere);
- comerț în unități mici cu deservire locală (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainărie, bar, buffet);
- spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție,
- circulație carosabilă și pietonală;
- rețele edilitare;
- lucrări de reparații, consolidări la locuințele existente;
- funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS

- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipăriturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- în spațiile prevăzute la alineatul precedent - cu excepția celor afectate învățământului superior - se interzice, de asemenea, și comercializarea ori expunerea spre vânzare a țigărilor și a celorlalte produse din tutun;
- nu se admite doar funcțiunea de locuire pe parcelele cu funcțiunea **IS**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;
- locuire, cu condiția ca aceasta să nu depășească 30% din suprafața parcelei; funcțiunea de locuire va fi obligatoriu acompaniată de o funcțiune complementară (comerț, cazare, servicii și altele asemenea) în cadrul aceleiași parcele și cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească 200 mp ADC (sau dacă depășește va fi condiționat de elaborarea unui PUZ);
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, (conform Anexe3, capitolul zone de protecție sanitară);
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior se pot amplasa în zona de protecție a DN 71, DC 142, DC 141, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- distribuție carburanți pot fi acceptate la o distanță minimă admisă în funcție de capacitatea totală a rezervoarelor și cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare în incintă;
- spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto, vulcanizare la o distanță de 15 m de la perimetrul unității până la fereastra locuințelor și cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare în incintă;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care, în majoritatea lor, îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața unui nivel curent;
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu condiția asigurării unei distanțe de minim 15,00m față de restul clădirilor;
- se permite conversia clădirilor existente în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare; Calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform fiecărei zone funcționale detaliat în *Cap III- Art.9 Staționarea autovehiculelor la prezentul regulament.*
- stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto (servicii/vulcanizări și altele asemenea), dacă se respectă:
 - *distanțele minime prevăzute de ordinul *ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;*
 - *asigurarea compatibilității cu zonele de vecinătate imediată;
 - *cu respectarea unor ore de program fixe stabilite de autoritățile publice locale
 - *perdea verde de protecție pentru a nu deteriora imaginea zonei protejate.

ISm

ISc

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

IS, ISm, ISc

- nu se admite doar funcțiunea de **locuire** pe parcelele cu funcțiunea **IS, ISm, ISc**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;
- nu sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor pe parcelele cu funcțiunea **IS, ISm, ISc**;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- activități industriale și de depozitare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- cladiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să

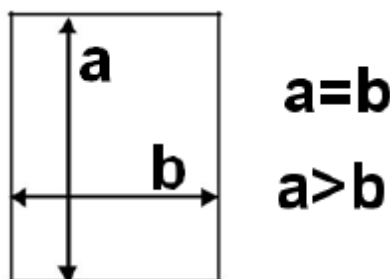
- greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- antene de comunicații

ISm, ISc

- activități industriale și de depozitare, cu excepția activităților meșteșugărești / manufacturiere care vor avea următoarele condiții:
 - * să respecte legea 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
 - * să nu depășească $S_{max} 250 \text{ mp ADC}$
 - * să nu genereze transporturi grele sau poluante
 - * să nu aibă program prelungit peste 22.00
 - * să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - * să obțină avizul Ministerului Culturii pentru protejarea monumentelor istorice .
- se interzic servicii –unități mari (ca de exemplu: centre comerciale, galerii comerciale supermarket, mall, hypermarket, show-room)
- orice activitate poluantă de tip industrial și agricol (de exemplu: centre de colectare fier vechi, unități industriale, depozite și anexe industrial, ferme agricole)
- *intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (art.24_Legea 422/2001 protejarea munumentelor istorice)*

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**ART. 4 – CARACTERISTICIALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)****IS**

- parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
 1. pentru funcțiunea dominantă – instituții și servicii publice de interes general:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 450 mp;**
 - b. **deschidere la stradă – min.15.00 m** (excepție pentru clădirile cuplate când este necesar datorită unui calcan în imediata vecinătate- deschidere minima 10.00m);
 - c. **adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa (ne raportăm la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*);**



2. pentru construcții destinate turismului:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;**
 - b. **deschidere la stradă – min. 20 m;**
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa (ne raportăm la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*)**
 3. pentru construcții în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșuguri izolate:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 1000 m;**
 - b. **deschidere la stradă – min. 20 m;**
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - adâncimea parcelei va trebui să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuire și structuri de cazare):
 - în zonele cu parcelari existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția

respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igiena și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;

- pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și aproba Planuri Urbanistice Zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;
- orientarea față de punctele cardinale se va face conform *cap3.Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii - Orientarea față de punctele cardinale*
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri.

ISm

- se interzice comasarea parcelelor, conform Studiul Istoric
- în cazuri excepționale se permite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, dar vor respecta reglementărilor date pentru IS (menționate anterior *Cap.III, art.4*) împreună cu condițiile de autorizare (descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI și obținerea avizului DJC Dambovita)
- vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

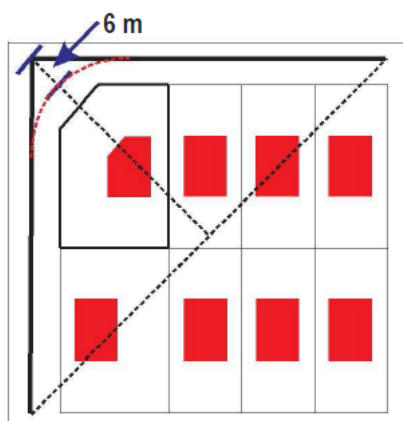
ISc

- se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample, conform Studiul Istoric
- în cazuri excepționale se permite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, dar vor respecta reglementărilor date pentru IS (menționate anterior *Cap.III, art.4*) împreună cu condițiile de autorizare (descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI și obținerea avizului DJC Dambovita)
- vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS, ISm, ISc

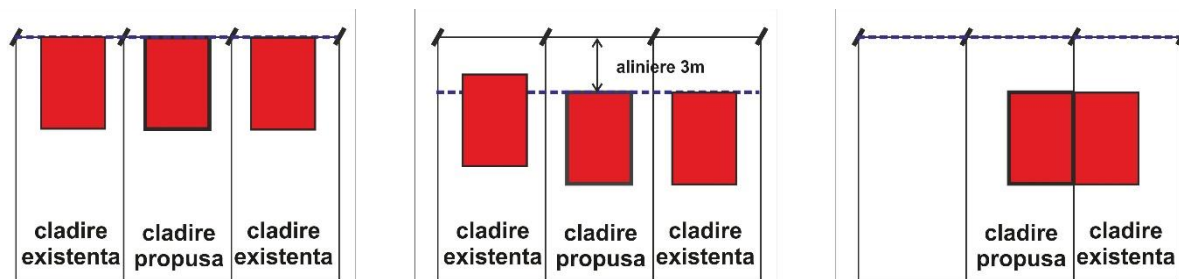
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin *Planșa U6 –Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;
- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 m.



- la intersecțiile dintre drumul județean DJ 702C și cele de rang inferior (drumurile comunale și drumurile satești), aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **10m**.
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi **de minimum 13m pentru drumurile naționale, de minimum 12m pentru drumurile județene și de minimum 10m pentru drumurile comunale**.
- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform zonelor de siguranță ale drumurilor publice (se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*)
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;

Condiții de aliniere în zonele construite:

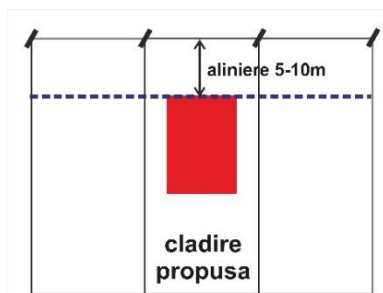
- **în cazul clădirilor IS** (inclusiv și în cazul în care IS poate adăposti funcțiunea complementară – locuire) alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea caracteristică a zonei zonei;



- în cazuri excepționale, în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția sa nu lase aparențe de calcan ale clădirilor învecinate (se va stabili prin proiect tehnic și accord notarial ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în asa fel încât acesta să nu mai fie vizibil)
- garajele vor respecta limita edificabilului, se va respecta caracterul străzii

Condiții de aliniere în zonele neconstruite:

- în cazul clădirilor IS (inclusiv și în cazul în care IS poate adăposti funcțiunea complementară – locuire) vor fi retrase de la aliniament de 5-10m, dar nu mai puțin de 10m față de axul drumului.

**Alte condiții de aliniere pentru toate zonele construite/neconstruite**

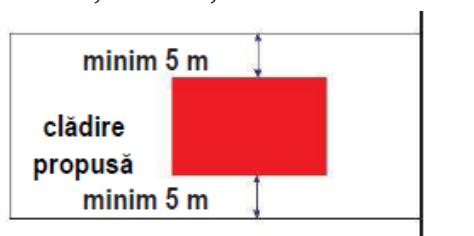
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- clădirile noi vor respecta retragerile de menționate mai sus și prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**IS**

- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul pe care se construiește;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

Limite laterale:

- pentru construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități meșteșugărești / activități productive manufacturiere se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5,00 metri;

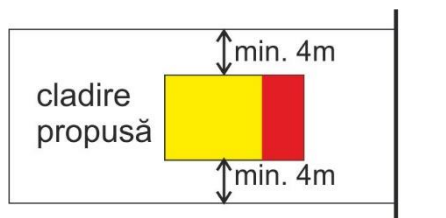


- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragere față de limitele laterale va fi de minim 0.6m (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu fie vizibil);
- pentru amplasarea clădirilor de locuit pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul

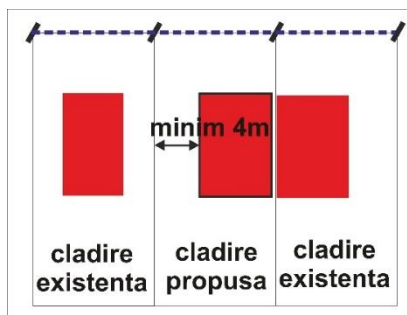
comunei, conformare specifică morfologiei rurale și tipologiei de amplasare a construcțiilor și anexelor pe parcela tradițională (se va vedea în acest sens studiul istoric de fundamentare PUG);

- în principal, la autorizarea construcțiilor **unde există și funcțiunea de locuință** se va urmări:

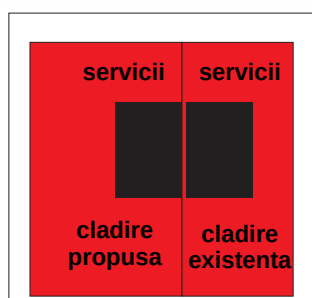
*clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **4,00 m**;



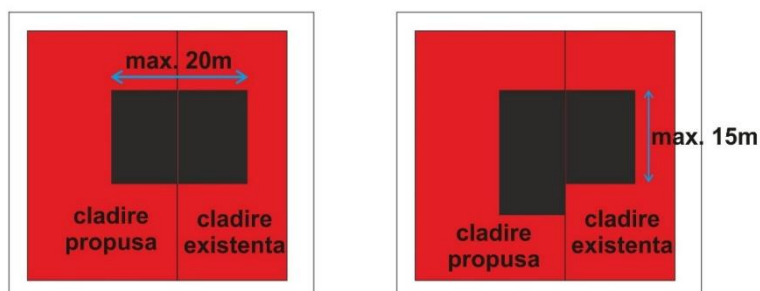
*distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;



- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similar, situate pe limita de proprietate, în cazul în care nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic, se va stabili prin proiect etnec ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât să nu mai fie vizibili)



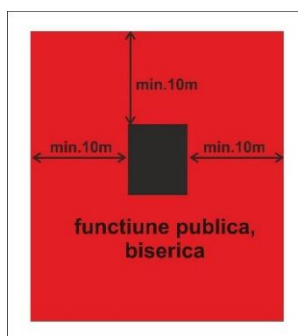
- clădirile se vor alipi pe calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00m



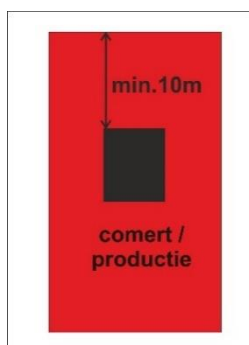
- în cazul, excepțional, în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă. Amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul, excepțional, alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatarei. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

Limite posterioare:

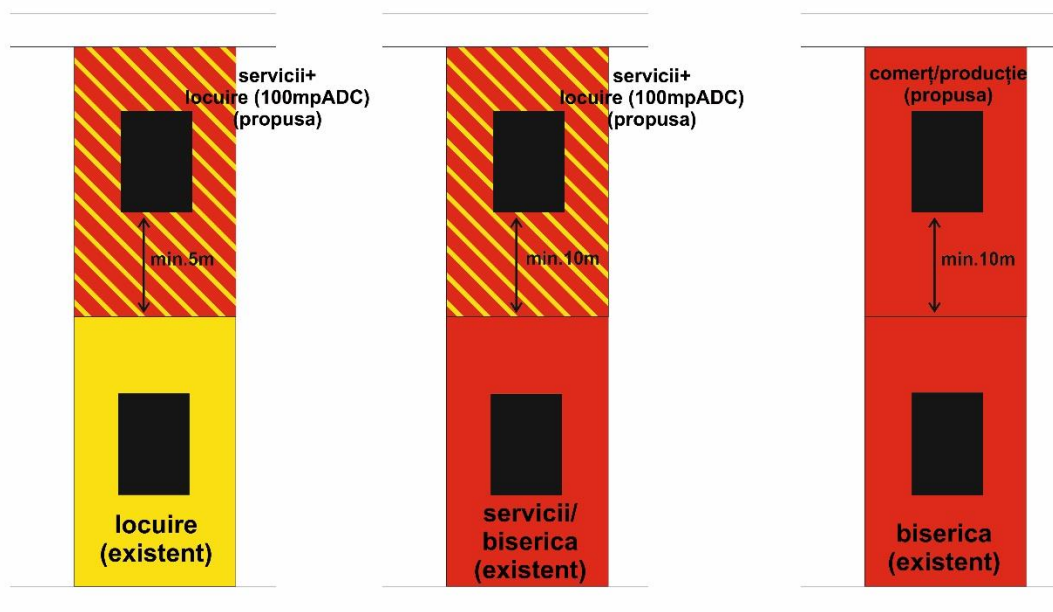
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 m



- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10,00 m



- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța va se majorează la **minim 10,00 m**;



anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare;

- anexele pentru creșterea animalelor sunt interzise pe parcelele cu funcțiunea IS (activitatea este interzisă - vezi Art. 2 – *Utilizări admise cu condiționări*);
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- se vor respecta reglementările date de amplasarea față de servitutea de vedere și servitutea de strașină din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*

ISm, ISc

- pentru amplasarea clădirilor pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale și tipologiei de amplasare a construcțiilor și anexelor pe parcela tradițională. Conform studiului istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sud a fațadei principale.
- astfel pentru IS se va vedea în vedere limitele laterale și posterioare ale parcelelor stabilite mai jos:
- se recomandă **acoperirea calcanelor existente** și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Așadar în cazul unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar **nu mai puțin de 4,00 m.**
- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea **nu există calcane**, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar **nu mai puțin de 4,00m.** Excepție se poate face când în zonă se identifică o “regulă locală” de amplasarea clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita lateral de proprietate (dar nu mai puțin de 2m), aceasta se poate aplica doar pe una din laturi cu condiția ca imobilul vecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în clauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la conişă sau la atic în punctul ce

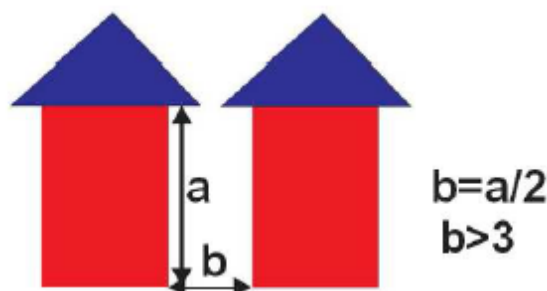
mai înalt nu va depăși 4,50m.

- clădirile se vor retrage de la **limita postertioară** a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât **5,00 m**
- se vor respecta reglementările date de amplasarea față de servitutea de vedere și servitutea de strașină din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la **minim 0,60m** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);

ISm, ISc

- în cazul acestor zone se admite construirea a mai multor clădiri pe aceeași parcelă pe baza unui PUD cu obținerea avizelor specializate în funcție de zona din care face parte conform prezentului RLU (de exemplu: ISm- descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI, aviz DJPN Dâmbovița)
- în acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m.
- autorizarea se va da dacă prin amplasarea unei noi construcții pe parcela, se vor respecta în continuare indicii urbanistici specifici zonei funcționale de care aparține.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

IS, ISm, ISc

- se vor respecta reglementările din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime – Amplasarea față de drumurile publice*
- pentru lăcașurile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație

majoră;

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **4,00 metri**;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu elemente de control și temperarea a vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, urmărind accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- se va urmări amplificarea circulației pietonale prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- conform *Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform *Anexei 2* la prezentul regulament;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS, ISm, ISc

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu 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 distanța de maxim 150 metri.

- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DJ 702C, DC 58, DC 60, DC 61, DC 70, DC 97A și trotuare) pentru parcare;
- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona *conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, după cum urmează:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respective sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri , etc.	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; - un loc de parcare la 100 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții de cult	-minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	-1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere -1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	-3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	-1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	-1 loc parcare/ 5- 20 locuri -1 loc parcare/ 3- persoane se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	-pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane -pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club -pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare -pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții de locuințe (doar ca funcțiune complementară)	-câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu; -pentru locuințele colective se va asigura câte un loc de parcare pe apartament;
Construcții pentru activități meșteșugărești	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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 construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

IS, ISm, ISc

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;
- se admite depășirea cu maxim 1 nivel retras față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de **4,00 m** și tangenta la **45 grade** la acesta.

IS

- regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** măsuțați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;

ISm, ISc

- regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **D+P** și nu va depăși **5,00 m** măsuțați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **7,00 m** până la coamă;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

IS

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de material sau utilizări improprii a materialelor.

VOLUMETRIE/ASPECT

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii

existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;

- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

ACOPERIȘ

- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

CULORI

- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;

MATERIALE

- admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de “chiosc din termopan”.

PANOURI PUBLICITARE

- se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap8. Reguli cu privire la publicitatea stradală – Reguli specifice privind amplasarea mijloacelor de publicitate – zona de publicitate largă*

ISm***Fundații***

- se vor folosi sisteme tradiționale (fundații continue pe sub ziduri portante sau fundații izolate); Pentru clădirile marcate ca fiind protejate, dacă sunt necesare intervenții la fundații, se vor propune soluții de consolidare care să folosească materialele naturale (subzidiri, reparații, îngroșări, țeseri de ziduri, tencuieli cu diverse mortare cu componente naturale armate cu fibre) sau alte soluții oferite de specialiști atestați MCIN, în funcție de starea materialelor originale și de zona seismică.
- nu se admit soluții de hidroizolare și termoizolare ce îmbracă toată infrastructura, pentru realizarea barierelor de capilaritate recomandându-se injecții cu mortare speciale, tencuieli cu mortare de asanare special, realizarea straturilor de drenaj.
- pentru clădirile marcate ca fiind protejate, noi sau neprotejate nu se vor “sigila” terenurile cu radieră sau șape realizate din ciment, ci se vor adopta soluții eco-durabile. Se vor folosi soluții ce permit evaporarea apei infiltrate (tencuirea cu mortar de pământ /var), sau care îndepărtează apa pluvială de fundații (trotuare de gardă, detalii pentru scurgerea apelor).
- în vederea realizării de clădiri noi pe parcela cu clădirile marcate ca fiind protejate se impun următoarele:
 - ☐ Contract de cercetare preventivă ca și condiție de autorizare
 - ☐ La realizarea săpăturilor pentru fundarea unor clădiri noi se va asigura supravegherea arheologică. Se va prezenta la recepția clădirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperiri. În cazul în care există urme arheologice se vor lua măsuri pentru conservarea, punerea lor în valoare.

Structuri

- pentru clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit consolidări care să modifice fațadele și volumetria clădirii. Se vor utiliza soluții moderne de consolidare, evitându-se soluțiile care deformează ireversibil clădirile protejate.
- pentru clădirile noi sau neprotejate nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat să nu fie lasate vizibile.

Goluri și accese în clădiri ; elemente de închidere

- la clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și uși. Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului.
- tâmplăria originală în stare bună se va recondiționa, completările făcându-se cu același material și tehnici constructive.
- deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fațadele oarbe sau din spate ale clădirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de încăperi noi – servicii sanitare sau spații tehnice.
- la clădirile noi sau neprotejate nu se permit goluri de forme atipice (cerc, hexagon, romb, triunghi), suplimentar, la fațadele vizibile către stradă nu sunt admise pereții cortină.

- se recomandă pe lângă respectarea proporțiilor fațadei, a raportului plin-gol, proiectarea unor goluri cu formă și proporții asemănătoare modelelor specifice locului, dar se vor admite mărirea sau multiplicarea golurilor, din considerente funcționale.
- se interzice utilizarea profilelor metalice/din PVC albe;
- se recomandă culori opace, nesaturate sau în pigmenți naturali, ale tâmplăriei, dar care nu alterează specificul local, care sunt în concordanță cu alte elemente decorative.

Volumetria acoperișurilor :

- la clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale șarpantelor sau volumetriei acoperișului decât pentru aducerea lui la forma originală și suplimentar, în cazul celor cu valoare ambientală, se admit și modificări pentru realizarea corpurilor de legătură, extinderi.
- sunt admise, de asemenea, instalări de panouri solare cu boiler sau rezervor în interiorul clădirii, luminatoare în planul acoperișului sau vertical, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului.
- la Clădirile noi sau neprotejate sunt admise doar acoperiri în șarpantă, în patru ape pentru clădirile principale și în două/patru ape, pentru anexe. Astfel, la clădirile principale sunt interzise acoperișurile în două ape sau alte triunghiuri în fațade, toate sageacurile și streșinile fiind orizontale, eventual la nivele diferite dar în nici un caz înclinate.

Finisajele clădirilor

☐ Fațade:

La clădirile marcate ca fiind protejate:

- Finisarea pereților exteriori se va face ținând cont de materialul de construcție al clădirii: lemn, piatră, cărămidă, având ca liant var-nisip sau lut cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umidității din pereți, se interzice utilizarea culorilor stridente;
- se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. În cazul unor refuncționalizări, pereții de compartimentare: vor putea fi construiți din materiale ecologice sau eco-durabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă).
- se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc.
- se recomandă ca elementele de lemn să fie în culori naturale-brun, putând fi băițuite/lăcuite (astfel încât, la final să pară învechite sau protejate cu materiale bituminoase «cătrănite») sau vopsite cu verde, sau mai rar, albastru
- nu se admite sub nicio formă schimbarea finisajului / structurii originale cu materiale de construcție/ finisaje “moderne” (ex:tencuieli decorative, panouri termoizolante, stâlpi de metal în locul stâlpilor de lemn, BCA etc).

Clădirile noi sau neprotejate:

- nu se admite sub nicio formă placarea fațadelor, pentru finisaje putând fi utilizate tencuieli sau vopsitorii colorate, nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%.
- sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă – cu mostre și studii de culoare în proiect – și respectarea întocmai în șantier.
- materialele recomandabile pentru pereți sunt: piatră, cărămidă, structură de lemn cu umplutură de pământ lut, cărămidă având ca liant var-nisip sau lut, sau, o soluție naturală nouă ca baloții de paie tencuiți cu pământ galben amestecat.
- pereții de compartimentare vor fi construiți din materiale ecologice sau eco-durabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă).
- se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc.

☐ Învelitoare :

La clădirile marcate ca fiind protejate:

-se va folosi finisajul original. În situația imposibilității recuperării materialului original, învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă.

-în funcție de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din șită, șindrila sau tablă fâlțuită (tablă fâlțuită doar pentru școală).

-se recomandă pentru învelitoare culoarea pală a cărămizii specifice tiglelor tradiționale pentru învelitoriile din țiglă, culoarea naturală/ brună a lemnului pentru învelitoriile din lemn.

-nu sunt admise învelitorile din tabla zincată, din prefabricate de tabla ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest și alți înlocuitori

La clădirile noi sau neprotejate:

- sunt admise aceleași materiale ca în cazul clădirilor protejate.

- suplimentar sunt admise acoperisuri de tablă fâlțuită vopsită în culori care să imite ceramica sau desaturate.

- nu sunt admise culori din gama albastru, verde, roșu aprins, etc.

-la anexe se pot utiliza și acoperirile cu stuf.

□ Firme sau Reclame

- pe spațiile loturilor (atât în zona de protecție a clădirilor cu valoare de monument cât și pe loturile clădirilor cu valoare ambientală) nu sunt admise reclame luminoase sau bannere.

- la clădirile cu valoare de monument sunt admise numai panouri de semnalizare monument istoric, în timp ce pentru clădirile cu valoare ambientală sunt admise reclame în bandou, perpendiculare pe fațada principală a casei, care nu vor depăși dimensiunile de H1m/A70cm.

- pentru clădirile noi sau existente fără valoare de monument sau ambientală sunt admise doar reclame fixe, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei, neadmițându-se reclame pentru terți pe aceeași suprafață.

□ Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele

-pe o rază de 50 de m în jurul clădirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate, ci doar panouri de avertizare asupra calitatii istorice și de zona protejată a zonei.

-Sunt interzise panourile publicitare cu tuburi fluorescente ecrane tv, led, cu jocuri de culori și intensități luminoase etc. pentru a se evita poluarea luminoasă.

- nu se admit tuburi fluorescente, sau jocuri de culori și intensități luminoase.

- nu se admit reclame luminoase pentru produse.

- se vor folosi sisteme cu lumină reflectată, dar NU tip panou reflectorizant.

- dimensiunile vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și se vor alege în funcție de proporțiile clădirii/ clădirilor, dar nu vor depăși lățimea de o travee.

- amplasarea, materialele, cromatica și dimensiunile panourilor de afișaj stradal vor fi alese astfel încât să nu fie agresive sau să obtureze construcțiile sau peisajul alăturat.

- de asemenea se va evita stilul rustic.

ISc

- *Goluri și accese în clădiri ; elemente de închidere*

La clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale golurilor de fereastră față de situația lor originală. Orice intervenție va fi însoțită de readucerea la forma inițială a golurilor de ferestre și usi.

Aceasta se va realiza atât prin studiu comparativ cât și prin analiza zidăriei decopertate la fața locului.

Tâmplăria originală în stare bună se va recondiționa, completările făcându-se cu aceleași material și tehnici constructive.

-Volumetria acoperișurilor :

La clădirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificări ale volumetriei acoperișului decât pentru aducerea lui la forma originală și suplimentar, în cazul clădirilor mai noi dar aflate în parcelar se admit și modificări. Sunt admise, de asemenea, instalări de panouri solare cu boiler sau rezervor în interiorul clădirii, luminatoare în planul acoperișului sau vertical, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului.

La Clădirile noi sau neprotejate sunt admise doar acoperiri în șarpantă, în patru ape. Astfel, sunt interzise acoperișurile în două ape sau alte triunghiuri în fațade, toate sageacurile și streșinile fiind orizontale, eventual la nivele diferite dar în nici un caz înclinate.

-Finisajele clădirilor

□ Fațade:

La clădirile marcate ca fiind protejate

Finisarea pereților exteriori se va face ținând cont de materialul de construcție al clădirii ce permite evacuarea umidității din pereți, se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%. În cazul unor refuncționalizări, pereții de compartimentare: vor putea fi construiți din materiale ecologice sau ecodurabile de secol al XXI-lea (lemn, cărămidă). Se va evita folosirea unor materiale ca BCA, beton, cărămidă de sticlă, etc. Nu se admite sub nicio formă schimbarea finisajului / structurii originale cu materiale de construcție/ finisaje “moderne” (ex:tencuieli decorative, panouri termoizolante, BCA etc).

Clădirile noi sau neprotejate

Nu se admite sub nicio formă placarea fațadelor, pentru finisaje putând fi utilizate tencuieli sau vopsitorii colorate, nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%. Sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă – cu mostre și studii de culoare în proiect – și respectarea întocmai în santier.

Învelitoare :

La clădirile marcate ca fiind protejate se va folosi finisajul original. În situația imposibilității recuperării materialului original, învelitoarea se va realiza din materiale naturale, păstrând imaginea locală nealterată, cu păstrarea streșinilor (în raport cu materialele respective) și a elementelor de coamă.

Învelitoarea va fi din țiglă ceramică. Se recomandă pentru învelitoare culoarea pală a cărămizii specific țiglelor tradiționale pentru învelitoriile din țiglă. Nu sunt admise învelitorile din tablă zincată, din prefabricate de tablă ondulată sau cutată, învelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest și alți înlocuitori

La clădirile noi sau neprotejate sunt admise aceleași materiale ca în cazul clădirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de tablă fâltuită vopsită în culori care să imite ceramica sau desaturate. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, roșu aprins, etc.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS, ISm, ISc

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zonă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreli și (tripozițiuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS, ISm, ISc

- se vor aplica prevederile generale înscrise la *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi/subcapitolul: Spații verzi și plantate*
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, conform *Planșei U 6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;

ISm, ISc

- se va păstra caracterul eminent verde al zonei;
- vor fi protejate/restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră;
- în vecinătatea monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în vigoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

IS

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor respecta prescripțiile generale din *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi / subcapitol: Împrejurimi*
- amplasarea împrejurimilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform *Planșei U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;
- în toate subzonele IS, unde este necesară împrejurime se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi

separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;

ISm

Din păcate nu s-au păstrat exemplare de împrejmuiri și porți istorice. Există însă împrejmuiri și porți care păstrează caracteristicile elementelor tradiționale mai târziu-gardul construit din scânduri de lemn dispuse vertical și porți acoperite în 2 ape, cu elemente ce evidențiază accesul pietonal și pe cel pentru căruță (sau actual auto). Toate aceste caracteristici vor fi păstrate. Împrejmuirile vor fi fie exclusiv din lemn, cu înălțimea între 1.20-1.50m. Nu se vor folosi alte materiale decât lemnul atât pentru gardurile de la stradă cât și pentru cele laterale. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public.

Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Nu sunt permise automatizări care să dăuneze aspectului general al gardului și porților. Se va proiecta în fața porților spațiul pentru odihnă și conversație, tot din scânduri de lemn.

ISc

Pentru ZCPp2 nu se accepta împrejmuiri, cu excepția realizării împrejmuirii unor spații verzi comunitare, de joasă înălțime (max.0,5m).

Pentru ZCPp 3 locuințe cuplate pe lot se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea între 1.20-1.50, metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară putând fi din lemn, sau transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Nu sunt permise automatizări care să dăuneze aspectului general al gardului și porților. Se va proiecta în fața porților spațiul pentru odihnă și conversație, tot din scânduri de lemn

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENTMAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS

- POT maxim = **50%**;
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

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

Construcții de sănătate

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de **20%**.

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accesuri, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în *Anexa nr. 1 la R.G.U. - pct. 1.7.5.-1.7.7.* se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se va urmări organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

ISm, ISc

- POT maxim = **30%**;
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS

- CUT maxim = **1,50**;

ISm, ISc

- CUT maxim = **0,60**;
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specific

Indicii urbanistici: POT și CUT se raportează la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*.

M1–ZONA MIXTĂ: LOCUINȚE, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CAP. I: GENERALITĂȚI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **M1** – Subzona mixtă locuințe, instituții publice și servicii (se regăsește în U.T.R.1)
- ❖ **M1m** – Subzona mixtă locuințe, instituții publice și servicii, aflată în zona de protecție a monumentului istoric (U.T.R.1-3, U.T.R.1-4,)
- ❖ **M1a** – ZONA MIXTĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE, COMERȚ ȘI SERVICII AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A SITURILOR ARHEOLOGICE **se va definitiva în urma st.arheologic dacă este cazul**

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- locuințe;
- instituții și servicii;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție;
- căi de comunicație;

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

M1, M1m, M1a

- locuințe individuale și colective;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- lucrări de reparații, consolidări, mici extinderi sau supraetajări la locuințele existente, situate în zona de protecție sanitară aferentă cimitirelor;
- construcții administrative, comerț, prestări servicii, cultură, culte, sănătate, învățământ, financiar bancare, turism, sportive, alte servicii după cum urmează:
 - construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri și altele asemenea);
 - construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school și altele asemenea);
 - construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă, azil și altele asemenea);
 - construcții de cultura (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
 - construcții de cult;
 - construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și

altele asemenea);

- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainărie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafura, salon de înfrumusețare; vulcanizare, spălătorie auto cu 5 stații și altele asemenea);
- construcții pentru turism: moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, patinoar și altele asemenea);
- construcții de servicii sociale (azile, cantine sociale și altele asemenea);
- depozite ce deservește centre comerciale;
- activități meșteșugărești;
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- sere/solarii
- spații verzi amenajate pentru joaca, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție
- sport și recreere în spații acoperite
- chioșcuri pentru difuzarea presei
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- căi de comunicație pietonală (circulații pietonale, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice);
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

M1m

- locuire și funcțiuni complementare, funcțiuni sociale și culturale;
- comerț în unități mici;
- circulație carosabilă și pietonală;
- rețele edilitare;
- spații plantate cu rol decorativ și de protecție;
- turism rural (maxim 5 camere);

- lucrări de reparații, consolidări la locuințele existente;

M1a (se va modifica în funcție de studiul arheologic)

- se admit lucrări de reparații la clădirile existente;
- scoaterea tuturor siturilor arheologice cu regim de proprietate privată din circuitul agricol, sau cel puțin limitarea arăturilor la adâncimea de maximum 30 cm, până la descărcarea de sarcină arheologică a terenurilor respective
- împrejmuirea siturilor arheologice, conform delimitării și limitelor stabilite pe teren (conform studiului arheologic);
- supravegherea / inspectarea periodică de către organele de pază și protecție din comună a siturilor arheologice aflate pe domeniul public/ privat, în vederea preîntâmpinării oricăror acțiuni intruzive ale căutătorilor de valori arheologice / detectoriști.
- **respectarea regimului de *non edificandi* pentru toate acestea situri arheologice**

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M1m, M1a

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipariturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a caminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- în spațiile prevazute la alineatul precedent - cu excepția celor afectate învățământului superior - se interzice, de asemenea, și comercializarea ori expunerea spre vânzare a țigărilor și a celorlalte produse din tutun;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean DJ 702C și a drumurilor comunale DC50, DC51, DC52 și DC52A, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului respectiv și a administratorilor rețelelor tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- distribuție carburanți pot fi acceptate la o distanță minimă admisă în funcție de capacitatea totală a rezervoarelor (conform normativelor în vigoare) și cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare în incintă; - spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto, vulcanizare la o distanță de 15 m de la perimetrul unității până la fereastra clădirii și cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare în incintă;

- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri forate/fântâni pentru alimentare cu apă potabilă;
- sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de locuințele învecinate și să asigure suprafața de adăpost necesară animalelor (mp/cap animal):
 - o cabaline, bovine - 1,79-4,5 mp;
 - o porcine - 1,20-2,95 mp;
 - o ovine/caprine - 0,3-1,8 mp;
 - o păsări - 15-17 capete /mp.
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art.15(detaaliat în următorul articol: Art7.Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcele)*
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie asigurată în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor publicitare*

M1m

- descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI împreună cu:
 - în situația construirii pe parcelă, fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița.
 - în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJPN Dâmbovița.

M1a

- descărcare de sarcină arheologică, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M1m, M1a

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;

- activități industriale și de depozitare cu excepția activităților meșteșugărești;
- spălătorii auto;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice (care generează trafic greu);
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare (colectarea /reciclarea/ valorificarea deșeurilor periculoase și nepericuloase);
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- antene de comunicații

M1m, M1a

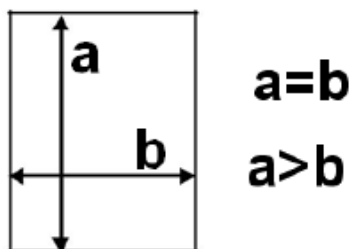
- servicii și comerț în unități mari,
- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești amplasate atât pe parcele, cât și pe parcelele adiacente monumentelor la o distanță mai mică 100m
- construcții provizorii de tip chioșc;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

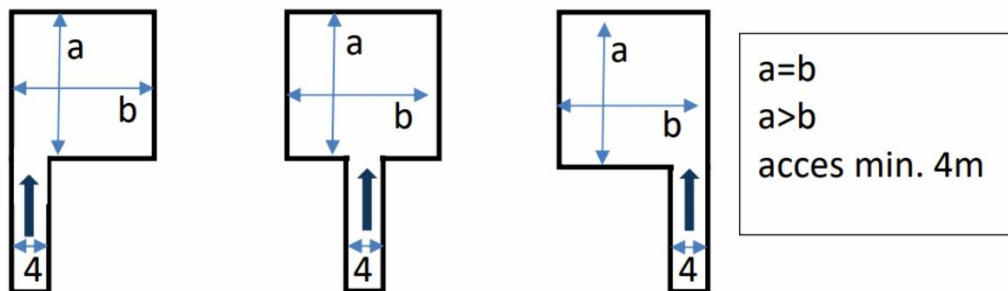
ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

M1, M1a

- parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
 1. pentru funcțiunea dominantă - instituții și servicii publice de interes general:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 450 mp;**
 - b. **deschidere la stradă – min.15,00 m;** excepție 12,00m pentru clădirile cuplate când este necesar datorită prezentei unui calcan în imediata vecinătate;
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa; (ne raportăm la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință Curți-Construcții);**
 2. pentru funcțiunea complementară – locuințe:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 350 mp;**
 - b. **deschidere la stradă – min. 12 m;**
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa (ne raportăm la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință Curți-Construcții) ;**



d. pentru parcele existente, frontul minim pentru regimul de construire izolat poate fi redus la minim 4,00m dacă acesta constituie accesul către o parcelă retrasă cu condiția ca lățimea acesteia să fie de minim 10,00m



3. pentru construcții destinate turismului:
 - a. suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;
 - b. deschidere la stradă – min. 15 m;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
 4. pentru construcții în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșuguri izolate :
 - a. suprafața minimă a parcelei – min. 1000m
 - b. deschidere la stradă – min. 20m
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
- clădirile publice și locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
 - parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - adâncimea parcelei va trebui să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuire și structuri de cazare):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igiena și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza și

aproba Planuri Urbanistice Zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile prezentului regulament;

- orientarea față de punctele cardinale se va face conform *cap3.Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii - Orientarea față de punctele cardinale*
- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri.

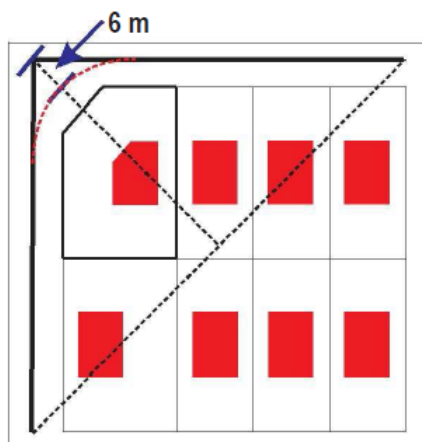
M1m

- se interzice comasarea parcelelor, în conformitate cu studiul istoric prezentului R.L.U. pentru definirea și delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;
- în cazuri excepționale se permite comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, dar vor respecta reglementărilor date pentru M1 (menționate anterior *Cap.III, art.4*) împreună cu condițiile de autorizare (descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI și obținerea avizului DJPN Dâmbovița)
- vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, M1m, M1a

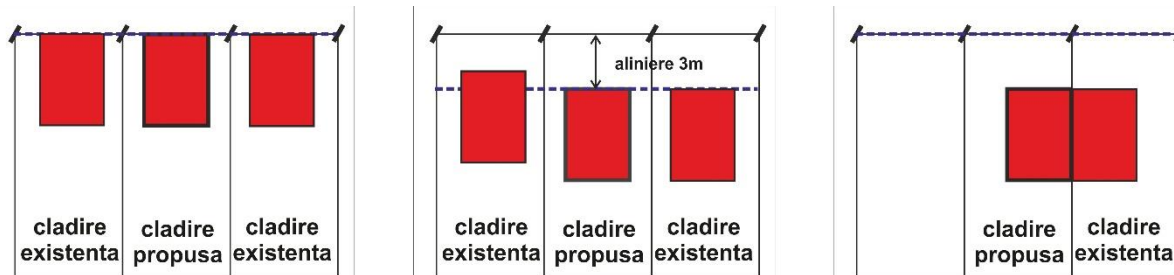
- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 metri;



- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi **de minimum 13m pentru drumurile naționale, de minimum 12m pentru drumurile județene și de minimum 10m pentru drumurile comunale.**
- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform zonelor de siguranță ale drumurilor publice (se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*)
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;

Condiții de aliniere în zonele construite:

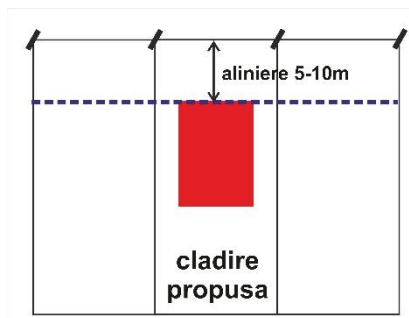
- în cazul clădirilor cu funcțiune mixtă, **în zonele construite**, alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea caracteristică a zonei zonei;



- în **cazuri excepționale**, în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția sa nu lase aparențe de calcan ale clădirilor învecinate (se va stabili prin proiect urbanistic și acord notarial ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât acesta să nu mai fie vizibil)

Condiții de aliniere în zonele neconstruite:

- în cazul clădirilor cu funcțiune mixtă vor fi retrase de la aliniament de 5-10m, dar nu mai puțin de 10m față de axul drumului.



Alte condiții de aliniere pentru toate zonele construite/neconstruite

- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament
- garajele vor respecta limita edificabilului, se va respecta caracterul străzii;
- clădirile noi vor respecta retragerile minime menționate mai sus și prin Certificatul de Urbanism se va solicita aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau pune accesul principal;

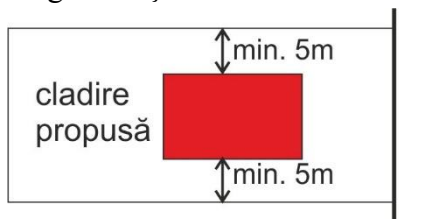
ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, M1a

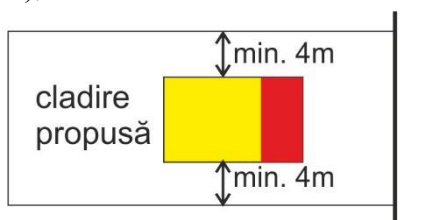
- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe, cu condiția să se respecte indicii (POT, CUT, Rh) și reglementările din prezentul regulament;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

Limite laterale:

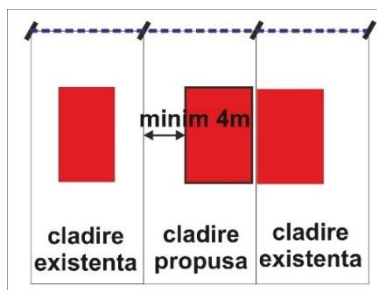
- pentru **construcțiile publice** și construcțiile în care se realizează **activități meșteșugărești** amplasate în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5,00 metri;



- în principal, la autorizarea construcțiilor unde există și funcțiunea de locuință se va urmări:
* cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de **4,00 m** (pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingerea incendiilor în curtea posterioară);



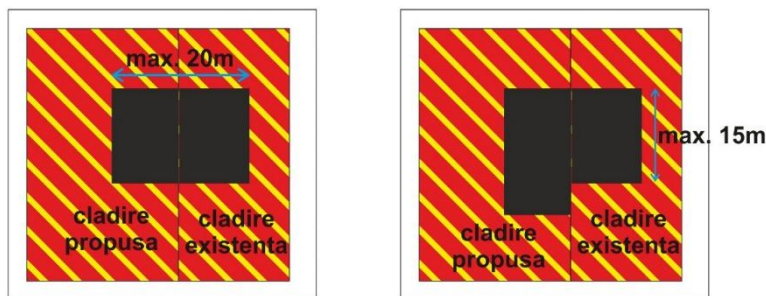
* distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 metri , numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină natural;



- în cazul în care exista o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată; clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similar, situate pe limita de proprietate, în cazul în care nu prezintă incompatibilitati (trepidații, risc tehnologic, se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între calcane în așa fel încât să nu mai fie vizibili);



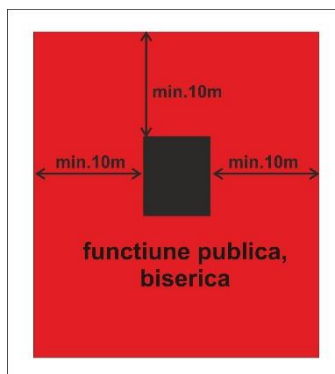
- clădirile se vor alipi pe calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00m



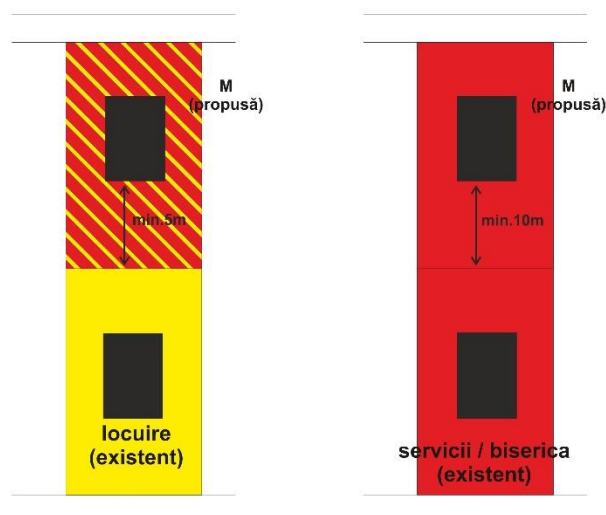
Excepții (când nu există calcan în imediata vecinătate) se poate face în zonă când se identifică o “regulă locală” de amplasarea clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita lateral de proprietate (dar nu mai puțin de 2m), aceasta se poate aplica doar pe una din laturi cu condiția ca imobilul vecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în clauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la conșă sau la atic în punctul ce mai înalt nu va depăși 4,5m.

Limite posterioare:

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de **minim 10,00 metri**;



- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **minim 10,00 m**;



- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția anexelor pentru creșterea animalelor;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- se vor respecta reglementările date de amplasarea față de servitutea de vedere și servitutea de strașină din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*

M1m

- pentru amplasarea clădirilor pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale și tipologiei de amplasare a construcțiilor și anexelor pe parcela tradițională. Conform studiului istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sud a fațadei principale.

Asfel pentru M1m, M1c se va vedea în vedere limitele laterale și posterioare ale parcelelor stabilite mai jos:

-se recomandă **acoperirea calcanelor existente** și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Așadar în cazul unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar **nu mai puțin de 4,00 m.**

-clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea **nu există calcane**, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar **nu mai puțin de 4,00m.** Excepție se poate face când în zonă se identifică o “regulă locală” de amplasarea clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita lateral de proprietate (dar nu mai puțin de 2m), aceasta se poate aplica doar pe una din laturi cu condiția ca imobilul vecinat să nu aibă încăperi principale orientate spre limita în clauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată laconișă sau la atic în punctul ce mai înalt nu va depăși 4,50m.

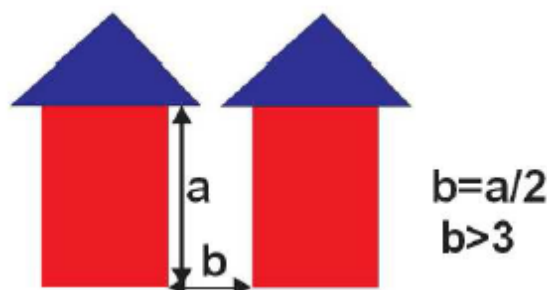
-clădirile se vor retrage de la **limita posterioară** a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât **5,00 m**

- se vor respecta reglementările date de amplasarea față de servitutea de vedere și servitutea de strașină din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime obligatorii*

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1, M1m, M1a

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la **minim 0,60 metri** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art.15:*
 - (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

- (2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- (3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.
- (4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari de oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;

M1m

- în cazul acestor zone se admite construirea a mai multor clădiri pe aceeași parcelă pe baza unui PUD cu obținerea avizelor specializate în funcție de zona din care face parte conform prezentului RLU (de exemplu: M1m- descărcare de sarcină istorică, aviz CNMI, aviz DJPN Dâmbovița, M1c-aviz DJPN Dâmbovița)
- în acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00m.
- autorizarea se va da dacă prin amplasarea unei noi construcții pe parcela, se vor respecta în continuare indicii urbanistici specifici zonei funcționale de care aparține.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

M1, M1m, M1a

- se vor respecta reglementările din *Cap.3 Reguli cu privire la amplasarea și retragerile minime – Amplasarea față de drumurile publice*
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **4,00 metri**;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni

- corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, urmărind accesul la drumul cel mai puțin important;
 - caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
 - pentru lăcașurile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră;
 - circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu elemente de control și temperarea a vitezei autovehiculelor;
 - se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
 - se va urmări amplificarea circulației pietonale prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
 - conform *Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform *Anexei 2 la prezentul regulament*;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M1m, M1a

- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu 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 distanța de maxim 150 metri;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN 71, DC 142, DC 141 și trotuare) pentru parcare;
- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform *Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, după cum urmează în prezentul regulament:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații,	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri , etc.	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; - un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții de cult	-minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	- 1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere - 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	- 3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	- 1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	-1 loc parcare/ 5- 20 locuri -1 loc parcare/ 3- persoane -se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	-pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane -pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club -pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare -pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	-câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu; -pentru locuințele colective se va asigura câte un loc de parcare pe apartament;
Construcții pentru activități meșteșugărești	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 m2.

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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 construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

M1, M1a

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;
- se admite depășirea cu maxim 1 nivel retras față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de **4,00 m** și tangenta la **45 grade** la acesta.
- regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;

M1m

- regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **D+P** și nu va depăși **5,00 m** până la cornișă și **7,00 m** până la coamă, măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

M1, M1a

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de material sau utilizări improprii a materialelor.

VOLUMETRIE/ASPECT

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerelor sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură

- cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

ACOPERIȘ

- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

CULORI

- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;

MATERIALE

- admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de “chiosc din termopan”.

PANOURI PUBLICITARE

- se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap8. Reguli cu privire la publicitatea stradală – Reguli specifice privind amplasarea mijloacelor de publicitate – zona de publicitate largă*

M1m

- module volumetrice maxime: 8 x 12m;
- acoperișurile : în patru ape;
- învelitoare : material ceramic sau lemnos;
- se recomandă păstrarea raportului plin/ gol la fațade, precum și utilizarea galeriilor de arcade, a cerdacelor și foișoarelor, conform clădirilor existente, care dau caracteristică zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise și în special albul;

- se interzice utilizarea tâmplăriei pvc, se va utiliza tâmplărie din lemn cu geam termoizolant, la clădirile noi sau la reabilitări;
- panourile publicitare vor fi amplasate astfel încât să se păstreze perspectivele favorabile către monument și vor respecta prescripțiile generale de la *Cap8.Reguli cu privire la publicitatea stradală – Reguli specifice privind amplasarea mijloacelor de publicitate –zona de publicitate restrânsă*
- la emiterea autorizației de construire, emitentul va include în mod obligatoriu precizări privind obligațiile care decurg din caracterul provizoriu și durata de existență limitată a mijlocului de publicitate autorizat (inclusiv precizări privind termenul de încetare a funcționării acestuia), materialele folosite și condițiile ce țin de gabarite /forma/ înălțimi.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1, M1m, M1a

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - o în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
 - o construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreli și (tripozișuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1, M1m, **M1a**

- se vor aplica prevederile generale înscrise la *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuite/subcapitolul: Spații verzi și plantate*
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, conform *Planșei U 6 – Căi de circulație*;
- amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00m;

M1m, M1a

- se va păstra caracterul eminent verde al zonei;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate;
- vor fi protejate/restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră;
- în vecinătatea monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de

spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în vloare a obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

M1, M1a

- în cazul construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor respecta prescripțiile generale din *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri / subcapitol: Împrejmuiri*
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform *Planșei U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;
- în toate subzonele IS, unde este necesară împrejmuire se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;

M1m

- unde este necesară împrejmuire: se interzice folosirea materialelor plastice sau a tablei la împrejmuiri, care se vor construi din lemn, cu transparență specifică zonei (conform studiului istoric)

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, M1a

- POT maxim = 50%;

M1m

- POT maxim = 30%;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, M1a

- CUT maxim = 1,50;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice

M1m

- CUT maxim = 0.60;

Indicatorii urbanistici POT și CUT se raportează la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curti-Construcții*.

M2– ZONA MIXTĂ – INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, COMERT ȘI SERVICII

CAP. I: GENERALITĂȚI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **M2 – ZONA MIXTĂ – INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE, COMERT ȘI SERVICII** (se regasește în UTR.....)

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- unități industriale de producție nepoluante, depozite, etc.
- instituții și servicii;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitară;
- gospodărie comunală (rampe de pre colectare deșeuri industriale);
- circulații interioare, parcuri;
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

M2

- spălătorie auto;
- stații/ateliere de reparații auto (service-uri/vulcanizări și altele asemenea);
- ateliere confecții metalice;
- unități industriale de producție nepoluante, depozite și altele asemenea;
- instituții publice și servicii de interes general;
- servicii pentru activități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- activități meșteșugărești;
- echipare edilitară;
- gospodărie comunală (rampe de pre colectare deșeuri industriale)
- căi de comunicație rutieră și parcuri;
- căi de comunicație pietonală;
- activități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;
- mori;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poartă;
- construcții administrative (sediu primărie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri și altele asemenea);
- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea);
- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafura, salon de înfrumusețare și altele asemenea);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (săli de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, patinoar și altele asemenea);
- activități meșteșugărești;
- circulații interioare
- străzi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații verzi, perdele de protecție;
- spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunală (rampe de pre colectare deșeuri industriale);
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M2

- intervențiile în aceste zone nu se vor permite fără documentații de urbanism PUZ aprobate conform legii;
- clădirile noi vor respecta alinierile minime reglementate prin *Planșa U6-Căi de comunicație*;
- oricare din utilizările admise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, a drumului județean și a drumurilor comunale, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului respectiv și a administratorilor rețelelor tehnico–edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- platforme de depozitare a deșeurilor, depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne care să respecte zona de protecție față de zona de locuit dacă nu există un studiu de impact care reglementează o altă distanță;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât protecția la sol a acestora să fie asigurată în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legii nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor publicitare*
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

M2

- locuințe și instituții publice (învățământ, sănătate);
- creșterea animalelor și anexele gospodărești pentru creșterea animalelor;
- este interzisă amplasarea unor activități poluante;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la stradă;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri forate/fântâni pentru alimentare cu apă potabilă;
- nu se permit clădiri noi în zona de protecție a cimiterelor până la înființarea unui sistem

- centralizat de alimentare cu apă și canalizare și branșarea acestora;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, fără întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
 - construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school și altele asemenea);
 - construcții desănătate (dispensar rural, farmacie, creșă, azil și altele asemenea);
 - construcții de cultura (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
 - construcții de cult;
 - construcții de servicii sociale (azile, cantine sociale și altele asemenea);

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

M2

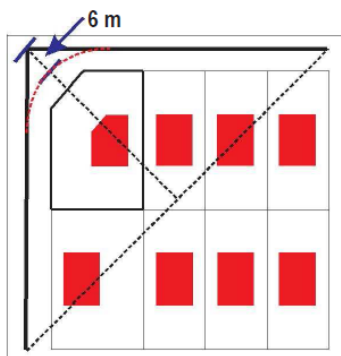
- pentru activități industriale și de depozitare:
 - a. deschidere la stradă - min. 15 m;
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.
- pentru instituții și servicii:
 - a. deschidere la stradă - min. 15 m;
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 500 mp;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească;
- condițiile de construibilitate sunt:
 - * accesibilitate la drum public direct;
 - * echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - * forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- orientarea obiectivelor publice se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- se va urmări orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii (ex : puțuri captare apă potabilă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor etc.);

- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional;
- asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 metri;



- la intersecțiile dintre drumul județean și cele de rang inferior (drumurile comunale și drumurile satești), aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **10,00 metri**.
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M2

- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existent (dacă sunt compatibile funcțional);
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioara a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special spre servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapet sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii (ex: puțuri captare apă potabilă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor);

- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional;
- asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M2

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor, care sunt interzise;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

M2

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de circulație pentru parcare de autovehicule;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituți de trecere pentru activități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accesuri pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- conform *Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 2 la prezentul regulament;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**M2**

- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri)	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții financiar- bancare	-1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; -un loc de parcare la 50 m ² suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m ² ; -un loc de parcare la 40m ² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m ² . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții si amenajări sportive	-1 loc parcare/ 5- 20 locuri -1 loc parcare/ 3- persoane -se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	-pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane -pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club -pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare -pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții industriale	-activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; -activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; -activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

M2

- înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;
- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **12,00 m** măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **15,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

M2

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- rețelele tehnico - edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între

fântâni și fose septice;

- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2

- se vor aplica prevederile generale înscrise la *cap.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuite/subcapitolul: Spații verzi și plantate*
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m înălțime;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

M2

- împrejuririle spre strada vor fi semiopace și vor avea înălțimi de maxim **2,00 m** și vor fi dublate cu un gard viu;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de **2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor;
- pentru împrejuririle din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejuririlor în culori pastelate;
- se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru;
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru împrejuriri;
- în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea

superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

- sunt interzise împrejmuiri sau porți din tablă, material plastic;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stăzii, conform *Planșei 6 - Căi de comunicație*;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M2

- POT maxim = **50%**;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice.

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2

- CUT maxim = **1,50**;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice.

Indicii urbanistici POT și CUT se raportează la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*.

ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE**CAP. I: GENERALITĂȚI**

- ❖ **ID** – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE (se regăsește în U.T.R. 1);
- ❖ **IDm** - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE AFLATĂ ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE (se regăsește în U.T.R.);

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**ID**

- unități industriale de producție nepoluante, depozite;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**ID**

- unități de producere a energiei;
- servicii (service auto, vopsitorii auto;spălătorii auto);
- spații verzi, perdele de protecție;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor / utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- echipare edilitară;
- spații pentru colectarea/ sortarea/ reciclarea/ valorificarea deșeurilor periculoase și nepericuloase
- depozite de deșeuri periculoase și nepericuloase
- circulații interioare, parări;
- căi de comunicație rutieră și parări;
- căi de comunicație pietonală;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE****ID**

- spălătorie auto;
- stații/ateliere de reparații auto (service-uri/vulcanizări și altele asemenea);
- ateliere confecții metalice;
- unitati industriale ușoare;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru unitati industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- centre de colectare fier vechi.
- cabina poartă;
- constructii administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- strazi și trotuare;
- circulație rutiera în incintă, parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală;

- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- gospodărie comunală (rampe precollectare deseuri industriale);
- mobilier urban;
- spații verzi, perdele de protecție;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora; -sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;
- lucrări de reparații, întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul unităților productive actuale și depozitelor

IDm

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID

- comerț ce are ca obiect de activitate vânzarea produselor industriale;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelilor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- platforme de depozitare a deșeurilor, depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne care să respecte zona de protecție față de zona de locuit dacă nu există un studiu de impact care reglementează o altă distanță;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean DN 71 și a drumurilor comunale DC142 , DC141, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului respectiv și a administratorilor rețelilor tehnico–edilitare;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**ID**

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului;
- în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit;
- este interzisă amplasarea unor activități poluante;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;

IDm**CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR****ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)****ID**

- pentru activități industriale și de depozitare:
 - d. deschidere la stradă - min. 15 m;**
 - e. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp;**
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească;
- condițiile de construibilitate sunt:
 - a. accesibilitate la drum public direct;**
 - b. echipare cu rețele tehnico-edilitare;**
 - c. forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.**
- orientarea obiectivelor publice se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor, se va urmări orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 m** de la nivelul solului;

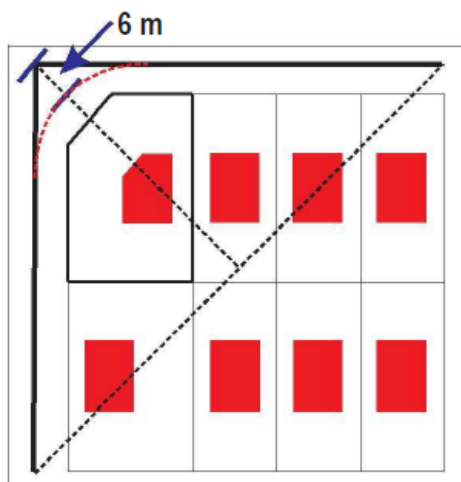
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii (ex : puțuri captare apă potabilă, stații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

IDm (se va completa cu informațiile aferente)

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ID

- la intersecțiile dintre drumurile sătești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 metri;



- în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;

IDm (se va completa cu informațiile aferente)

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ID

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special spre servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 m** de la nivelul solului;
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex: puțuri captare apă potabilă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor);
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional;
- asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;

IDm (se va completa cu informațiile aferente)**ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****ID**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare cu excepția celor pentru creșterea animalelor, care sunt interzise;

IDm (se va completa cu informațiile aferente)**ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI****ID, IDm**

- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00**

m dintr-o circulație publică în mod direct ;

- nu se admit servituți de trecere pentru activități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accesuri pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- conform *Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform *Anexei 2* la prezentul regulament;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID, IDm

- pentru a nu crea incomodări în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau în construcții supraetajate) pe domeniul public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu 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 într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesita parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; -un loc de parcare la 50 m ² suprafața - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m ² ; -un loc de parcare la 40 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m ² . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții industriale	-activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; -activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; -activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafața de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

ID, IDm

- înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;
- regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **12,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **15,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ID

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- **IDm (se va completa cu informațiile aferente)**

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID, IDm

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ID

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative - sedii de birouri	10%

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi *Planșa U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;

IDm (se va completa cu informațiile aferente)

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

ID

- împrejmuirile spre strada vor fi semiopace și vor avea înălțimi de maxim 2,00 m și vor fi dublate cu un gard viu.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori țipătoare;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de **2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor;
- pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru;
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru împrejmuiri;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- sunt interzise împrejmuiri sau porți din tablă, material plastic;
- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform *Planșei U6 – Căi de comunicație*;
- **IDm** (se va completa cu informațiile aferente)

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****ID**

- POT maxim = 50%;

IDm (se va completa cu informatiile aferente)

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**ID**

- CUT maxim = 1,50;

Indicii urbanistici POT și CUT se raportează la suprafața de teren din cadrul parcelei pentru categoria de folosință *Curți-Construcții*.

IDm (se va completa cu informatiile aferente)

SP – ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT**CAP. I: GENERALITĂȚI**

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, pentru spații plantate existente și propuse pe raza localității, au fost evidențiate următoarele subzone:

- ❖ **SP1** – Zona pentru spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- ❖ **SP1m** – Zona pentru spații verzi amenajate și perdele de protecție aflată în zona de protecție a monumentului istoric
- ❖ **SP2** – Zona pentru agrement și sport;

FUNCTIUNE DOMINANTĂ**SP1, SP1m**

- recreere, plantații ornamentale și de protecție, parcuri, scuaruri publice, plantații de aliniament, plantații de protecție;

SP2

- activități sportive, terenuri de sport și jocuri în aer liber, săli de sport;

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**SP1, SP1m**

- construcții pentru activități specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, bănci), locuri de joacă;

SP2

- servicii publice;
- comerț;
- alimentare publică;

- circulație pietonală;
- circulație rutieră;
- rețele tehnico-edilitare;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

SP1

- spații plantate cu rol ambiental și de protecție în cuprinsul arterelor majore de circulație (DN 71, DC 142, DC 14) a cursurilor de apă permanente sau nepermanente;
- amenajări peisagistice;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- oglinzi de apă;
- plantații de protecție la pârauri și râuri;
- spații verzi de-a lungul arterelor de circulație;
- rețele tehnico-edilitare;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- spații deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț specifice programului de parc și zonă de agrement;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

SP1m

- se menține funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;

SP2

- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite;
- complexuri sportive;
- sali de sport cu anexe necesare;
- terenuri de sport;
- stadioane;
- săli de antrenament pentru diferite sporturi;
- săli de competiții sportive (specializate sau polivalente);
- patinoare artificiale;
- poligoane pentru tir;
- cluburi, popicării;
- anexe necesare funcționării acestora;
- alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcții pentru turism: moteluri, pensiuni, vile;
- mici construcții comerciale, care vor servi exclusiv publicul participant la activitățile propuse, sportivi, personal și care vor fi înglobate clădirilor pe care le deservesc;
- amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări peisagistice, oglinzi de apă, spații verzi amenajate și trasee pentru promenadă;
- mobilier urban;

- oglinzi de apă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru mentenanță, administrare și întreținere;
- platforme pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje subterane sau supraterane, dar nu în construcții supraetajate;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*;

SP1, SP1m, SP2

- se permite amenajarea unei zone de odihnă și recreere dacă se vor asigura:
 - o instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - o colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a caror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - o spațiu îngrădit pentru câini de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - o banci și spații amenajate pentru picnic.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1, SP1m

- în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă se admit amenajări hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor;

SP1m

- descărcare de sarcină istorică, aviz Direcția Județeană pentru Cultură Dambovită
- în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează întocmită de personal atestat și avizul D.J.C. Dambovită.
- orice intervenție necesită documentații specific aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile *Legii nr.137/1995 (modificată prin Legea 159/1999)* și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

SP2

- construcții pentru alimentație publică, dar care vor fi înglobate spațiilor pe care le deservește, cu condiția asigurării accesurilor și a numărului de locuri de parcare, conform *Anexei nr. 5: Parcaje la R.G.U. (Anexa 2 la prezentul regulament)*;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația

rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.*

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP1m, SP2

- locuințe și instituții publice;
- unități industriale, de depozitare și agricole;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației;
- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului;
- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;
- se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;
- se interzic orice intervenții care contravin legii și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SP2

- nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă;
- sunt interzise tăieri sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului;
- se interzice tăierea arborilor și arbuștilor fără respectarea legislației în vigoare;
- traversări de circulații carosabile;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

SP1, SP1m, SP2

- persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale și sportive sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;
- locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de **25%** din suprafața spațiului verde respectiv;
- retragerea pentru construcții față de limitele laterale și posterioară va fi de **5,00 m**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare;
- plantarea arborilor se va face la minim **5,00 m** față de construcții;

SP1, SP1m

- suprafața pentru parcuri, spații de joacă va fi de minim 500 mp;

SP2

Construcții și amenajări sportive

- suprafața pentru amplasarea dotărilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 800 mp dimensiunile minime 20m x 40m;
- vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
 - o copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - o plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
 - o parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport;
 - o terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
 - o piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est;

- poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord;
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1, SP1m, SP2

- se vor respecta retragerile impuse prin *Planșa U6 – Reglementări Urbanistice - Căi de comunicație*, în special retragerile impuse de proximitatea față de DN 71, DC 142, DC 141;
- **în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;**

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1, SP1m, SP2

- locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determina în baza unor proiecte de specialitate, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de **25%** din suprafața spațiului verde respectiv;
- retragerea pentru construcții față de limitele laterale și posterioară va fi de **5,00 m**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare;
- plantarea arborilor se va face la minim **5,00 m** față de construcții;
- parcelele vor fi împrejmuite printr-un rând de plantație de aliniament și îngrădire cu rol de protecție, reprezentată prin specii de vegetație înaltă.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streșinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP1m, SP2

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

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

SP2

Accesuri carosabile

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii, a stadionului sau a complexelor sportive, dar nu mai puțin de **7,00 m** lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum **3,50 m** lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum **6,00 m** lățime;

SP1, SP1m, SP2

Accesuri carosabile

- se va asigura accesul din circulațiile publice locale (pentru întreținere, aprovizionare);
- pentru activitățile complementare admise, urmează a se realiza, de regulă, o separare din punct de vedere al accesurilor auto, între teritoriul acestora și spațiul plantat;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor care generează trafic pietonal vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă;
- Conform *Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996* sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții conform *Anexei 2* a prezentului regulament;

SP1, SP1m, SP2

- se va asigura accesul din circulațiile publice al aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, mentenanță, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1, SP1m

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

SP2

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de

parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției;

- Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții de turism și agrement	- pentru construcții agrement, 1 loc parcare / 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membri club - pentru construcții turism 1-4 locuri parcare / 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare / 20 locuri cazare
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; - un loc de parcare la 100 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ;
Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)	- un loc de parcare la 5-20 de locuri - se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicarii	- un loc de parcare la 30 de persoane - se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

SP1, SP1m

- înălțimea maximă pentru echipamente de joacă, distracție este nelimitată;
- cu excepția instalațiilor, regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei de **P** și nu va depăși **3,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **4,00 m** până la coamă;

SP2

- cu excepția instalațiilor, regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei de **P** și nu va depăși **3,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **4,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile turistice regimul maxim de înălțime a clădirilor în planul fațadei de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;
- înălțimea maximă pentru echipamente de joacă, distracție este nelimitată;
- înălțimea maximă pentru stadioane/arene sportive/săli de sport se va stabili prin documentațiile tehnice care vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

SP1, SP1m, SP2

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale;
- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
- se interzice folosirea tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- arhitectura clădirilor va fi adecvată la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1, SP1m, SP2

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonizare și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- se va urmări extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

SP2

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP1m, SP2

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 m** înălțime;
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se va urmări utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Construcții si amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții comerciale	5%
Construcții și amenajări sportive	Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi *Planșa U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;
- în conformitate cu *Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*: proiectele de amenajare specific vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. Lucrarile de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora, cu următoarele obligații:
 - *pentru arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsuri de întreținerea (lucrari de tăiere, fertilizare sol, irigare, fitosanitare etc.)
 - * să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.
 - * să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.
 - * în cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.
 - * deciziile luate la nivelul administrațiilor publice locale de tăiere a arborilor sănătoși din spațiile verzi, se pun în aplicare numai după obținerea avizului emis de agențiile specializate pentru protecția mediului;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

SP1, SP1m

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a

împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare;

SP2

- împrejuririle vor fi transparente, posibil decorative, și vor avea maxim 1,80 m înălțime, după caz cu soclu opac de maxim 0,40 m dublate de gard viu;
- pentru cladirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, caramidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejuririlor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

SP1, SP1m, SP2

- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii conform *Planșei U6 – Căi de comunicație*;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****SP1, SP1m**

- POT maxim = **10%**;

SP2

- POT maxim = **25%**;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**SP1, SP1m**

- CUT maxim = **0,10**;

SP2

- CUT maxim = **0,25**;
- pentru construcțiile turistice CUT maxim = **0,75**;

GC – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ**CAP. I: GENERALITĂȚI**

- ❖ **GC** – Zona pentru gospodărie comunală;
- ❖ **GCI** – Zona pentru cimitire;
- Localitatea are **cimitire**:.....;
- Asupra acestora s-a instaurat zonă de protecție sanitară de 50 m conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Zona de protecție va fi menținută, chiar dacă toate clădirile aflate în perimetrul acesteia vor fi racordate la rețeaua generală de alimentare cu apă;
- În partea centrală a satului Glâmbocelu, pe malul stâng al Pârâului Budișteanca și având acces la un drum sătesc, este propus amplasamentul unei stații de epurare care va avea ca emisar Pârâul Budișteanca, care străbate comuna pe direcția de scurgere nord-est – sud;
- Asupra acestora s-au instaurat zone de protecție sanitară de 300 m conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Asupra construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală (stație de epurare, foraje de captare a apei, gospodărie de apă, conducte de aducțiune, stații de clorinare, stație de tratare a apei, rezervoare de înmagazinare a apei, stații de pompare, platforme pentru colectarea deșeurilor, salubritate și altele asemenea) au fost instaurate zone de protecție sanitară conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ❖ Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viața al populației Art. 1 lit. e):

„zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;”

- ❖ Conform Hotărârii nr. 930/11.08.2015 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică:

ART. 2

Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile

și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zacamintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și namolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală.

ART. 5

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

ART. 6

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

❖ Conform Legii nr. 326/2001, legea serviciilor publice de gospodărie comunala Art. 2 alin. (1):

1) **Serviciile publice de gospodărie comună** reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură:

a) **alimentarea cu apă;**

b) **canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;**

c) **salubritatea localităților;**

d) **alimentarea cu energie termică produsă centralizat;**

e) **alimentarea cu gaze naturale;**

f) **alimentarea cu energie electrică;**

g) **transportul public local;**

h) **administrarea fondului locativ public;**

i) **administrarea domeniului public.**

GC, GCi

- zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale (stație de epurare, foraje de captare a apei, gospodărie de apă, conducte de aducțiune, stații de clorinare, stație de tratare a apei, rezervoare de înmagazinare a apei, stații de pompare, platforme pentru colectarea deșeurilor, salubritate și altele asemenea) și asigură servirea populației cu alimentare cu apă, canalizare, cimitire și salubritate.
- autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor de apă, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare și altele asemenea) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.
- colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *Hotărârea nr. 162/20.02.2002 privind depozitarea deșeurilor*.
- se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a căror suprafață se divizează în mai mult de

3 loturi.

- la amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
 - o gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
 - o amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
 - o organizarea colectării și depozitării gunoiului stradal să fie corespunzătoare;
 - o valorificarea rezidurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate să fie organizate;
 - o depozitarea neconformă a deșeurilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc. să fie interzisă.

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

GC

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- puncte de colectare a deșeurilor;

GCI

- cimitire;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GC

- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- activități de prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă (colectare deșuri);

GCI

- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- activități de prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă (pompe funebre);

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

GC

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;
- gospodărie de ape (fronturi de captare, rezervoare de înmagazinare, stație de tratare apă, stații de pompare și altele asemenea);
- parcuri pentru energia regenerabilă, respectiv panouri fotovoltaice și eoliene;
- stații de repompare a apei uzate;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare și salubritate;
- circulație carosabilă și pietonală;

- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- parcaje, dar nu în clădiri supraetajate;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- rețele tehnico-edilitare;

GCI

- cimitire, cripte, cavouri și clădiri anexă;
- lăcașuri de cult;
- clopotniță;
- casa/sala pentru praznice;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- parcaje, dar nu în clădiri supraetajate;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- activități de prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă (pompe funebre);
- incintă pentru aprins lumânări;
- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**GC**

- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- lucrări de organizare de șantier cu condiția desființării acestora după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- pentru amplasarea clădirilor cu destinație specifică, se vor instaura zone de protecție sanitară conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”*

GCI

- se va asigura, conform normelor sanitare, o zona de protecție de 50,00 m față de locuințe, structuri de cazare și instituții publice;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**GC**

- cimitire, cripte, cavouri și clădiri anexă;
- lăcașuri de cult;
- clopotniță;

- casa/sala pentru praznice;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- activități de prestări servicii - pompe funebre;
- incinta pentru aprins lumânări;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură fără acceptul administratorului de rețele;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- conform *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a. utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - b. utilizării substanțelor fitosanitare;
 - c. irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d. amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - e. pășunatului și însilozării nutrețurilor;
 - f. amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:
 - a. utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
 - b. irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - c. culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
 - d. pășunatul;
- interdicție de construire până la obținerea avizului administratorului rețelilor în zona de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcție care nu respectă normele sanitare în vigoare și servituțiile impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decât cele pentru echipare edilitară;
- nu se acceptă construcții în zona de protecție de 1,50 m a forajelor de monitorizare a apei;
- orice fel de activitate/construcție care nu este reglementată la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări;

GCi

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra funcționalității suprafeței cimitirului;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

GC

- suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru alte construcții admise, parcela trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- pentru obținerea unui țesut rural coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

GCi

- biserica ortodoxă se va orienta cu altarul spre răsărit în funcție de ziua în care are hramul, pentru orientarea exactă a acesteia sau conform normelor specific (proiect de specialitate);

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC

- **în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;**

GC, GCi

- clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin *Planșa U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*.
- **în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;**

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC

- clădirile administrative se vor retrage față de limitele laterale și posterioare la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m;

GCi

- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00 m** față de împrejmuire; această fâșie se

- utilizează ca zonă verde de protecție, cu plantație înaltă;
- distanța dintre clădirea unei biserici/lăcaș de cult și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- zona mormintelor se amplasează la minim **5,00 m** față de împrejurimi; această fâșie se utilizează ca zonă verde de protecție, cu plantație înaltă;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- cladirile administrative se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- distanța minimă între cladiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC, GCi

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

GC, GCi

- se va asigura accesul în incintă numai dintr-o circulație publică;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale personalului;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

GC, GCi

- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform

- funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

GC

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1** sau **8,00 m** măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **10,00 m** până la coamă;
- se va ține seamă de caracterul sobru al funcțiunii;
- pentru instalațiile tehnologice, regim de înălțime nelimitat;

GCI

- cu excepția instalațiilor de iluminat, a bisericii și clopotniței, înălțimea maximă a clădirilor va fi **P** sau **4,00 m** măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **6,00 m** până la coamă;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

GC, GCI

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- șarpanta clădirilor va fi în patru ape sau poligonale în funcție de forma edificiului;
- se va ține seamă de caracterul sobru al funcțiunii;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;

GCI

- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- rețelele edilitare aparțin domeniului public; după realizarea rețelor/extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din cauza normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - o construiască noi rețele;

GCi

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se va urmări extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și iluminat și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă nepotabilă - pentru udat și îngrijit mormintele și spațiile verzi - în sistem propriu se vor obține avizul sanitar și avizul Administrației Naționale „Apele Romane” ;
- se va asigura iluminat public;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC

- se vor asigura plantații de protecție reprezentată prin specii de vegetație înaltă, pe o distanță de minim 5,00 m față de limitele laterale și posterioară;

- de-a lungul împrejmuirilor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;

GCI

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului;
- se vor asigura plantații de protecție pe 3 registre și trei randuri, pe o distanță de 5 m de la împrejmuire înspre interiorul incintei;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- împrejmuirile vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maximă va fi determinată de rațiuni de securitatea exploatării;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea 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, ceramica cu condiția, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor;
- pentru împrejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
- este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

GCI

- împrejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00 m**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului;
- împrejmuirile laterale și posterioară vor fi preferabil opace cu înălțimi maxime de **2,5 m**;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor;
- pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
- este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejurimilor în culori pastelate;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****GC**

- POT maxim = **60%**;

GCI

- POT maxim = **10%**;
- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,50 – 10,00 mp, din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 10% construcții.

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**GC**

- CUT maxim = **1,20**;

GCI

- CUT maxim = **0,10**;

TE – ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE**CAP. I: GENERALITĂȚI**

- ❖ **TE** – Zona pentru construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare (stații de transformare și reglare presiune, stații electrice, stații gaze și altele asemenea).

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**TE**

- construcții și rețele edilitare;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**TE**

- circulație carosabilă și pietonală;
- spații verzi aferente și de protecție;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE****TE**

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze;
- circulație carosabilă și pietonabilă;
- spații verzi aferente și de protecție;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE

- oricare din funcțiunile admise cu condiția asigurării zonelor de protecție;
- lucrări de organizare de șantier cu condiția desființării acestora după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- **se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin Anexa 3 la prezentul regulament și prin normele în vigoare;**

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

TE

- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a cabloilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură fără acceptul administratorului de rețele;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- conform *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - g. utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - h. utilizării substanțelor fitosanitare;
 - i. irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - j. amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - k. pășunatului și însilozării nutrețurilor;
 - l. amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:
 - e. utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
 - f. irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - g. culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
 - h. pășunatul;

- interdicție de construire până la obținerea avizului administratorului rețelelor în zona de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcție care nu respecta normele sanitare în vigoare și servituțile impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decât celei pentru echipare edilitară;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

TE

- nu e cazul pentru rețele;
- pentru alte construcții admise, parcela trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servituțile care îl grevează);

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TE

- rețelele edilitare se amplasează de regulă de-a lungul drumurilor publice conform normelor în vigoare;
- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin *Planșa U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

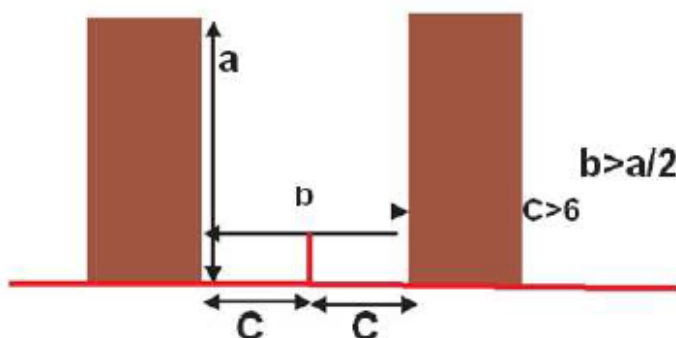
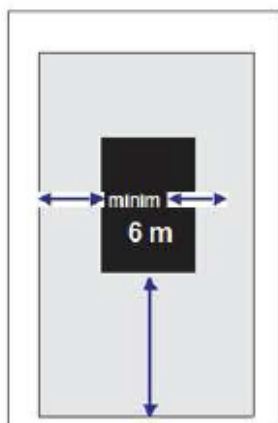
TE

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi – 24 h/zi).
- clădirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevăzute în *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;

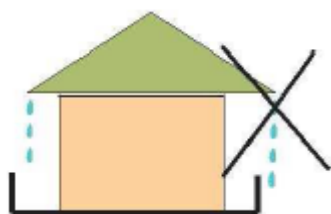
ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- distanța minimă obligatorie va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă, dar nu va fi mai puțin de **6.00 m** sau conform normelor tehnice specifice;



- se interzice construirea pe limita de proprietate laterală sau posterioară.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

TE

- se va asigura accesul în incintele tehnice numai dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelilor pentru intervenție;
- toate construcțiile și amenajările tehnice trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale personalului;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

TE

- înălțimea clădirilor nu va depăși regimul maxim de înălțime de **P+1** sau **8,00 m**, măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **10,00 m** până la

- coamă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- pentru coșurile și instalațiile tehnologice nu se reglementează regimul de înălțime;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

TE

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- rețelele edilitare aparțin domeniului public; după realizarea rețelilor/extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din cauza normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apa, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
 - construiască noi rețele;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- de-a lungul împrejurimilor se vor prevedea spații plantate de protecție;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI**TE**

- împrejmuirile pentru zonele de echipare tennico-edilitara vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maximă va fi determinată de rațiuni de securitatea exploatării;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, caramidă, ceramica cu condiția, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****TE**

- POT maxim = 50%;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**TE**

- CUT maxim = 1,00;

Ccr – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

❖ **Ccr** – Zona pentru căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;

CAP. I: GENERALITĂȚI

Se propune reabilitarea și modernizarea tuturor intersecțiilor și a tuturor drumurilor, precum și modernizarea sistemului de iluminat public pe arterele principale și extinderea acestuia pe restul arterelor de circulație.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- sa nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- sa respecte distanțele minime de protecție pentru: DJ – 20m, DC – 18m, conform *Anexei 3* la prezentul regulament și *Planșei U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;

FUNȚIUNE DOMINANTĂ

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră și pietonală;

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

- circulație pietonală;
- circulație rutieră;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Ccr

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- căi de comunicație pietonală;
- unități ale întreprinderilor de transporturi;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- gospodărie comunala - platforme pentru depozitarea recipientelor de colectarea selectivă deșeurilor menajere;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje, cu excepția parcajelor în construcții supraetajate;
- intersecții la nivel;

- trotuare;
- alei pentru cicliști;
- șanțuri;
- rigole;
- plantații de aliniament;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- parcaje publice;
- mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni);
- indicatoare rutiere;
- lucrări de terasament;
- racordarea drumului la accesele proprietăților cu care se învecinează.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Ccr

- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului conform prevederilor din prezentul regulament, respectiv *Planșa U6 - Căi de comunicație*;
- profilul transversal al drumului în intravilan se stabilește prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism, cu avizul administratorului drumului;
- conform legii, drumul național, județean și comunal își păstrează categoria din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zona de protecție a drumurilor publice se pot realiza cu condiția obținerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente, după execuția drumurilor doar cu respectarea profilului stradal prin *Planșa U6 - Căi de comunicație*;
- realizarea drumurilor se va face respectând STAS-urile din domeniu;
- traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minimum 6,00 m, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării;
- amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații, se va face obligatoriu dincolo de șanțuri (spre aliniament);
- se vor respecta prescripțiile generale de la *Cap8. Reguli cu privire la publicitatea stradală – Reguli specifice privind amplasarea mijloacelor de publicitate*
- Sunt admise lucrări de modernizare (realizare șanțuri, trotuare, accese la proprietăți) și amenajări de intersecții pentru DJ 702C cu respectarea profilului stradal prin *Planșa U6 - Căi de comunicație* și a prezentului regulament (inclusive respectarea avizelor prevăzute în normele metodologice).

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- parcaje în construcții supraetajate;
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 50,00 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulație;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau împiedica vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

- se interzice instalarea panourilor pe acoperișul adăposturilor destinate publicului, stațiilor de autobuz și al chioșcurilor;
- este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicității, cum sunt: instalațiile de semaforizare;
- nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecții, în zone în care împiedica 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 susținere a bannerelor;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;
- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea semnelor rutiere;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

Ccr

- regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt redată în *Planșa U6-Căi de comunicație*;
- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor străzi se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94 și cu PUZ aprobat conform legii;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Ccr

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație;
- clădirile noi propuse vor respecta prospectele din *Planșa U6 – Căi de comunicație*;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr

- nu este cazul;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ccr

- nu este cazul;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Ccr

- drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor accesurilor;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind

proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;

- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum;
- accesurile pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căii de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecărui drum (de la limita zonei de siguranță conform *Planșei nr. 6 – Căi de comunicație*

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

Ccr

- nu este cazul, ea poate fi reglementată prin proiecte tehnice specifice, conform legislației în vigoare.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Ccr

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Ccr

- circulația rutieră și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterană și subterană a echipării edilitare;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Ccr

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona Ccr, conform *Planșei nr. 6 – Căi de comunicație*;
- se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea drumurilor în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp și tratate peisagistic.
- conform *art.34 din Regulamentul general de urbanism*, condițiile de amplasare a pomilor în zona străzilor sunt:

a) Distanțele minime de plantare de-alungul străzii între arborii aceluiasi rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul național nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea;
- pentru drumurile județene – categoria a III -a, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20 m;
- pentru drumurile comunale - categoria IV, distanțele minime de plantare : idem categ. III;
- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de străzi principale la nivelul localităților), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tabulară - de 15 m ;

b) Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

c. Lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir : minimum 1,00 m ;
- pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- pentru gazon și flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1.00 m x 1.00 m, sau circular, cu diametrul de 1.00 m, care se recomandă să fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști, trebuie să fie de minimum 1.00 m.

g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

h. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdelele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

i. Curățarea plantațiilor în zona rețelilor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, pastrându - se forma de bază a acestora.

- în conformitate cu *Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*: proiectele de amenajare specific vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier. Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

Ccr

- împrejmuirile căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejmuiți decorative și transparente;
- împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzona;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra,

metal, lemn, caramidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejmuirile din beton sau caramidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;

- se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- pentru restul situațiilor, se vor respecta regulile privind împrejmuirea aferente fiecărei zone/subzone pe care zona Ccr o deservește;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ccr

- POT maxim = **10%**;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Ccr

- CUT maxim = **0,10**;

THI – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SITUATE ÎN INTRAVILAN

CAP. I: GENERALITĂȚI

❖ **THI** – Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape situate în intravilan;

– Conform Legii apelor nr. 107/25.09.1996 Anexa nr. 1:

ALBIA MINORĂ este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor;

ALBIA MAJORĂ este porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră;

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

THI

– construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

THI

– lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizări de poduri;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

THI

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape în intravilan;
- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren și altele asemenea;
- regularizări de curs ape;
- lucrări hidrotehnice;
- lucrări de poduri sau îndiguiri, modernizări de poduri sau de diguri.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

THI

- se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- oricare din funcțiunile de la Art.1 cu condiția respectării Legii apelor nr.107/1996;
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995 privind calitatea în construcții și Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- autorizatia de construire se elibereaza după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite;
- exploatări de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Administrației Naționale „Apele Romane” – Administrația Bazinală de Apă Dâmbovița – Sistemul de Gospodărire a Apelor Dâmbovița și autorizatiei de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

THI

- orice fel de construcții cu excepția celor de la Art. 1 și 2;
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform *Legii apelor nr.107/1996*;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, în scris, în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute;
- în zonele prevazute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării *Legii 10/1995 privind calitatea în construcții* și *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*;
- la finalizarea exploatărilor de agregate, beneficiarii sunt obligați să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din documentațiile tehnice și avizele obținute;
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute;
- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - a) amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - b) efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)****THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**THI**

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarea de agregate minerale (balastiere);

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**THI**

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**THI**

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**THI**

- dacă este cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**THI**

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic;
- este obligatorie respectarea fașiiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI**THI**

- nu este cazul.

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**THI**

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

ZONELE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN: TA, TF, TH, TC, TN

- ❖ TA – TERENURI AGRICOLE;
- ❖ TF – TERENURI FORESTIERE;
- ❖ TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE;
- ❖ TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE;
- ❖ TN – TERENURI NEPRODUCTIVE;

CAP. I: GENERALITĂȚI

TA – Zona terenurilor agricole situate în extravilan.

- terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
- terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.
- titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Dâmbovița în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisă, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și alte asemenea.
- beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
- autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege.
- este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafață minimă de 2 ha, cu o latura de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.
- pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de

- organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.
- amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.
 - este permisă introducerea în intravilan a unor terenuri pentru ferme agro-zootehnice, mai puțin cele plantate cu vii și livezi, cu condiția amplasării acestora la distanțe de confort față de zonele de locuințe.
 - restricții provizorii :
 - o se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de dezvoltare ale comunei;
 - o se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o realizarea drumurilor noi propuse;
 - o realizarea și modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea spațiilor de parcare.

❖ TF – Zona terenurilor forestiere situate în extravilan.

- suprafața de terenuri forestiere în extravilanul comunei este deha, aproximativ% din suprafața UAT de ha.

❖ TH – Zona terenurilor aflate permanent sub ape situate în extravilan.

- conform Legii apelor nr. 107/25.09.1996 Anexa nr. 1:
 - o ALBIA MINORĂ este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor;
 - o ALBIA MAJORĂ este porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră;

❖ TC – Zone ocupate de căi de comunicație situate în extravilan.

- teritoriul este traversat de DN 71, DC 142, DC 141, drumuri satești, drumuri de exploatare și drumuri forestiere.
- zona ocupată de căi de comunicație rutieră. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - o sa nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrica și alte lucrări de același gen);
 - o sa nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- traseele turistice nou amenajate vor urmări traseele drumurilor existente, acestea vor traversa zonele și dealurile pitorești ale localității și vor fi marcate corespunzător de către administrația publică locală. Se va urmări amenajarea unor puncte de belvedere și repaus.

❖ TN – Zona terenurilor neproductive situate în extravilan.

- împreună, acestea însumeazăha, însemnând aproximativ% din suprafața UAT;
- această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite de vegetație.

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**TA**

- producția agricolă;

TF

- terenuri cu regim silvic situate în extravilan;

TH

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

TC

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră;
- trasee turistice;
- zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituită din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice;

TN

- degradate și cu procese excesive de degradare;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**TA**

- drumuri de exploatare;
- solarii;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, rezervoare și captări de apă subterană);

TF

- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări forestiere;

TH

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizări de poduri;

TC

- rețele tehnico-edilitare - situate de-a lungul drumurilor;
- spații plantate;
- pentru traseele turistice se admite amenajare unor puncte de belvedere, repaus, puncte de informare (panouri informative), picnic, foișoare, mobilier urban (bancuțe, coșuri de gunoi etc.), parcaje în locuri special amenajate, refugii turistice de mici dimensiuni, etc.

TN

- nu este cazul;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE****TA**

- construcții de mici dimensiuni cu suprafața construită maximă de **100 mp** și regim de înălțime **P** care servesc activităților agricole: adăposturi animale, platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- împrejmuiuri;
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- solarii;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);

TF

- vegetație forestieră;
- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări forestiere;

TH

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiuni distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizari teren;
- regularizări de curs ape;
- lucrări hidrotehnice;
- poduri și modernizări de poduri;

TC

- rețeaua de drumuri din extravilan (autostrada, drum județean, comunal, local și de exploatare agricolă) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, elemente de iluminat public;
- se admite organizarea de competiții și evenimente sportive pe rețeaua de trasee turistice propuse;
- pentru traseele turistice se admite amenajare unor puncte de belvedere, repaus, puncte de informare (panouri informative), picnic, foișoare, mobilier urban (băncuțe, coșuri de gunoi etc.), refugii turistice de mici dimensiuni, parcaje în locuri special amenajate, elemente de iluminat public etc.

TN

- nu este cazul;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**TA**

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organisme abilitate în condițiile legii;
- realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului Apelor Române și autorizației de exploatare și cu redarea terenului la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare;
- pe pajiști se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:
 - construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarea agricole cu suprafață construită maximă de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adăposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarea agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru mașini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);
 - rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora;
 - înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
 - amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - lucrări privind apărarea țării, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurilor, în afara fondului forestier, se realizează cu avizul de la Garda Forestieră;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - b) utilizării substanțelor fitosanitare;
 - c) irigației cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - pășunatului și insilozării nutrețurilor;

- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

TF

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă;
- în mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor (anexe de mici dimensiuni cu suprafață maximă de 20 mp), exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TH

- autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite;
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Administrației Naționale „Apele Romane” – Administrația Bazinală de Apă – Sistemul de Gospodărire a Apelor Dambovită și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare;

TC

- împrejurimile și construcțiile vor respecta profilele de drum conform *Planșei U6 – Căi de comunicație*;
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente, după execuția drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus conform *Planșei U6 – Căi de comunicație*;
- amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;
- în zona de protecție pentru autostradă, drumuri județene, drumuri comunale;

TN

- nu este cazul;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**TA**

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolele precedente;
- nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare și islazuri, pașuni și fânețe cu excepțiile prevăzute de legea fondului funciar;
- până la stabilirea condițiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;
- orice lucrări care alterează sau deriorează fertilitatea și structura solului;
- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal;

TF

- cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și al Autorității Naționale pentru Turism și cu PUZ;
- orice lucrări care alterează sau deriorează vegetația forestieră;
- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal;

TH

- orice fel de construcții cu excepția celor de la Art. 1 și 2;

TC

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obțin vizibilitatea indicatoarelor rutiere;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor;
- interdicții temporare de construire sau stabilit pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective;
- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetica împietăză asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: anexe gospodărești, panouri publicitare;
- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal;

TN

- nu este cazul;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR
--

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

TA, TF, TH

- nu este cazul;

TC

- regulile de dimensionare a căilor de circulație sunt redactate în *Planșa U6 –Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*.
- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor drumuri se va face în conformitate cu legislația în vigoare și cu PUZ cu regulamente aferente;

TN

- nu este cazul;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**TA, TF, TH**

- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin *Planșa U6 –reglementări urbanistice - Căi de comunicație*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

TC

- nu este cazul;

TN

- nu este cazul;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**TA**

- construcțiile necesare activităților agricole se vor amplasa retrase la minim **3,00 m** de o limită laterală a parcelei și cu respectarea Codului Civil față de cealaltă limită laterală și posterioară;

TF

- nu este cazul;

TH

- conform necesităților constructive;

TC

- zona drumurilor este cuprinsă între proprietățile situate de-a lungul căilor de comunicații, pentru orice categorie de drum;

TN

- nu este cazul;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**TA**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 15 alin.(1) și alin. (2)*:
 - în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor

în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total - ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;;

- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;

TF

- nu este cazul;

TH

- conform necesităților constructive;

TC

- nu este cazul;

TN

- nu este cazul;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

TA

- se vor asigura accesurile din drumurile de exploatare;

TF

- se vor asigura accesurile din drumurile forestiere;

TH

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatările de agregate minerale (balastiere);

TC

- drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor accesurilor;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.
- accesurile pietonale sunt ocazionale pe traseele drumurilor publice, iar împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căi de comunicație.

TN

- nu este cazul;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TA

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție și utilaje agricole;

TF

- nu este cazul;

TH

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

TC

- staționarea autovehiculelor este admisă în proximitatea circulațiilor publice în locuri special amenajate

TN

- nu este cazul;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

TA

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **3,00 m** la cornișă și **4,00 m** la coamă, regim maxim de înălțime propus **P**;

TF

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **7,00 m** la cornișă și **10,00 m** la coamă, regim maxim de înălțime propus **P+1+M**;

TH

- conform necesităților constructive;

TC

- se admit numai în cadrul traseelor turistice;
- înălțimea maximă admisă nu va depăși **3,00 m** la cornișă și **4,00 m** la coamă, regim maxim de înălțime propus **P**;

TN

- nu este cazul;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

TA

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale;
- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și 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 stralucitor;
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- nu sunt admise decât culori pastelate cu nuanțe de alb de peste 80%;

TF

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;
- materialele folosite vor fi naturale (piatra, lemn);

TH

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

TC

- se propune modernizarea drumurilor;
- în cazul traseelor turistice se vor păstra elementele de arhitectură specifică cadrului natural (culori, materiale, etc.)

TN

- nu este cazul;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TA

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;
- dacă sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;
- racordarea la lucrări de îmbunătățiri funciare;

TF

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;
- dacă sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;

TH

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

TC

- se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;

- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

TN

- nu este cazul;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**TA**

- se mențin pomii izolați sau pâlcurile de arbori;

TF

- se menține toată vegetația existentă;

TH

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă;

TC

- spațiile verzi se pot amenaja cu rol de protecție astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului, conform *Planșei U6 –Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;

TN

- nu este cazul;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI**TA**

- împrejuririle vor fi provizorii, transparente și întreținute;
- se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală – metal și lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor;

TF

- nu se admit împrejuriri;

TH

- nu este cazul;

TC

- nu este cazul.

TN

- nu este cazul;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TA, TF

- POT = 30%

TH, TC, TN

- nu este cazul;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TA

- CUT = 0.3

TF

- CUT = 0.78

TH, TC, TN

- nu este cazul;

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Comuna Doicești este împărțită în **9 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)**.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) este definită astfel:

”Unitate teritorială de referință (U.T.R.) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și a construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.” (expresie modificată prin art. 1 pct. 44 din O.U.G. nr. 7/2011, în vigoare de la 11 februarie 2011).

(Definiție conform Legii 350/2011 cu modificările și completările ulterioare.)

Împărțirea pe U.T.R. a teritoriului intravilan al comunei Doicești este reprezentată în Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Astfel, teritoriul intravilan al comunei Doicești a fost împărțit în următoarele **9 U.T.R.-uri**:

TABEL CENTRALIZATOR CU UTR-URILE				
NR. CRT.	NR. U.T.R.	DENUMIRE U.T.R.	DESCRIERE U.T.R.	SAT
1.	U.T.R. 1	SATUL DOICEȘTI	SAT DOICEȘTI	DOICEȘTI
2.	U.T.R. 1-1	ZONĂ CENTRALĂ	ZONĂ CENTRALĂ A SATULUI DOICEȘTI (INCLUDE ZONA CONSTITUITĂ PROTEJATĂ PROPUȘĂ 2- ZCPp2 ȘI PARȚIAL DIN ZONA DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR DE PATRIMONIU ARHITECTURAL-URBANISTIC ZP1	DOICEȘTI
3.	U.T.R. 1-2	<u>(ZP1) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE A OBIECTIVELOR DE PATRIMONIU ARHITECTURAL-URBANISTIC ZP1- GRUPA VALORICĂ „A” –ANSAMBLUL DE ARHITECTURĂ “CURTEA BRÂNCOVENEASCĂ”, cod LMI DB-II-a-A-17465	DOICEȘTI
4.	U.T.R. 1-3	<u>(ZPp1) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ PROPUSE ZPp1 – GRUPA VALORICĂ „B”- ȘCOALA DE TIP “SPIRU HARET”	DOICEȘTI
5.	U.T.R. 1-4	<u>(ZPp2) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ PROPUSE ZPp2 – GRUPA VALORICĂ „B”- GARA DOICEȘTI+CLĂDIREA ANEXĂ, LOCUINȚA ÎN STIL NEOROMÂNESC, DE TIP CONAC, CONSTRUCȚIE ANEXĂ DE LEMN DE TIP FOIȘOR-SERĂ	DOICEȘTI

			(INCLUSIV TROIȚA DE LEMN ,PROPUSĂ CA MEMORIAL – FUNERAR)	
6.	U.T.R. 1-5	<u>(ZPp3) ZONA DE PROTECȚIE</u>	ZONĂ DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE DE ARHITECTURĂ PROPUSE ZPp3 – GRUPA VALORICĂ „B”- RUINELE PIVNIȚELOR DIN AREALUL FOSTULUI CONAC CORBESCU	<i>DOICEȘTI</i>
7.	U.T.R. 1-6	<u>(ZCPp1) ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ 1</u>	ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PROPUSĂ 1	<i>DOICEȘTI</i>
8.	U.T.R. 1-7	<u>(ZCPp3) ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ 3</u>	ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PROPUSĂ 3	<i>DOICEȘTI</i>
9.	U.T.R. 1-8	TRUP IZOLAT	TRUP 2	<i>DOICEȘTI</i>

-urmeaza a fi completat cu UTR-urile aferente si specificatiile fiecaruia (studiul archeologic este in curs de elaborare)

Întocmit,
Urb. Mariana Uglea
Urb.Peisag. Lavinia-Elena Luparu

ANEXE

VII. ANEXE

ANEXA 1

GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM P.U.G. ȘI R.L.U. COMUNA DOICEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ACCESUL LA DRUMURI PUBLICE** = accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă;
- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementari și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament;
- **ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;
- **ARIA CONSTRUITĂ** = Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților);
- **ARIA DESFĂȘURATĂ** = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m);
- **AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE** = Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
- **AUTORIZAREA DIRECTĂ** = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii;
- **AVIZ** = Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau

de urbanism;

- **AVIZ PREALABIL** = Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.
- **AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU** = Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceara unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia;
- **BILANȚ TERITORIAL** = Evaluare cantitativa prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit;
- **CADASTRU GENERAL** = Sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar;
- **CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR** = Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilidar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor;
- **CERTIFICAT DE URBANISM** = Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren, stabilite prin evidențele-existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;
- **COAMĂ** = Linie de intersecție (orizontală sau oblică) a două versante de acoperiș.
- **COMERȚ** = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
 - centre comerciale regionale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - stații – service
 - alte spații comerciale
- **CONSTRUCȚII PROVIZORII** = Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse.
- **CORNIȘĂ** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor.
- **DOMENIUL PUBLIC** = Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice,

porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestiera, albiile râurilor și fluviilor, -cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).

- **DISTANȚE MINIME DE PROTECȚIE** = între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului
- **INDICI URBANISTICI** =instrumente urbanistice specific de lucru pentru controlul proiectării și am dezvoltării durabile a zonelor urbane/rurale, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protecție;

C.U.T. maxim = Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim (mp. ADC / mp. Teren) care poate fi atins;

-**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**= raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

P.O.T. maxim = Procent de ocupare a Terenului maxim care poate fi atins;

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001);
- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a

județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publică de interes național sau local, după o dreapta și prealabilă despăgubire, conform legii.

- **I.M.M.** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - Microîntreprinderi: au până la nouă salariați și realizează o cifră de afaceri anuală neta sau dețin active totale de până la 2 milioane de euro (echivalentul în lei).
 - Întreprinderi mici: au între 10 și 49 de angajați și o cifră de afaceri anuală neta sau active totale de până la 10 milioane de euro (echivalentul în lei).
 - Întreprinderi mijlocii: au între 50 și 249 de salariați și o cifră de afaceri anuală neta de până la 50 de milioane de euro (echivalentul în lei) sau dețin active totale care nu depășesc echivalentul în lei a 43 de milioane de euro.
- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.
- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (*non aedificandi*)** = Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.
- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:
 - streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
 - punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
 - partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasa cu pante mărginite de atic;
 - streșină lucarnelor.
- **MOBILIER URBAN** = Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
- **PATRIMONIU** = Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
- **PRESCRIPTIE** = Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.
- **RAZA DE SERVIRE** = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul

instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

- **REGIM DE ALINIERE** = Limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejurimi).
- **REGIM DE CONSTRUIRE** = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
- **REGULAMENTE DE URBANISM**
 - Regulamentul general de urbanism - Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.
 - Regulamentul local de urbanism - Documentație aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului Urbanistic Zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.
- **RESTRICȚIE** = Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
- **SERVICIILE PUBLICE DE GOSPODARIE COMUNALA** = Reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură:
 - alimentarea cu apă;
 - canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
 - salubritatea localităților;
 - alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
 - alimentarea cu gaze naturale;
 - alimentarea cu energie electrică;
 - transportul public local;
 - administrarea fondului locativ public;
 - administrarea domeniului public.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVITUTE** = Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
- **SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ** = Măsuri de protecție a bunurilor publice

(având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- **SERVITUȚI DE INTERES PRIVAT** = Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.
- **SERVITUȚI DE URBANISM** = Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.
- **SIT** = Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.
- **SUBZONA** = Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.
- **TERITORIU EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- **TERITORIU INTRAVILAN** = Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul căroră se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).
- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)** = Suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.
- **ZONA CENTRALĂ** = Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului sau de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.
- **ZONA CONSTRUIBILĂ** = Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.
- **ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ** = teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).
- **ZONA FUNCȚIONALĂ** = Zona având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
- **ZONA DE PROTECȚIE** = Teritoriu delimitat de organele administrației publice

specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

- **ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ** = Terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sanatate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică.
- **ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM DE RESTRICȚIE** = Cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.
- **ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER** = Cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.
- **ZONĂ PROTEJATĂ** = Zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și care sunt stabilite prin lege sau documentații de urbanism specifice aprobate”. (*expresie modificată prin Art. 1 pct. 30 din Ordonanța de urgență nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).
- **ZONĂ DE SIGURANȚĂ** = Suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului
- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)** = Subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

ANEXA 2

REGULAMENT – ACCESURI CONFORM ANEXEI NR.4 DE LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN HG 525/1996

Conform Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, sunt necesare accese carosabile, pe tipul de construcții:

Construcții administrative

- Accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- Accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - * accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - * accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - * aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accesuri carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.
- Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - * alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - * platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cult

- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Construcții de cultură

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
 - * alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - * parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure,

inundații, incendii).

Construcții de sănătate

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.
- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
 - * străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
 - * străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - * cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
 - * cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - * circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - * alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - * alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - * alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții de locuințe

- Pe teritoriul comunei Doicești se recomandă păstrarea morfologică a țesutului, de aceea locuințele individuale vor fi predominante și doar în cazuri excepționale pot exista locuințe semicolective.
- Pentru **locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu** se vor asigura:
 - accesuri carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m

vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- Pentru **locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun** se vor asigura:

* accesuri carosabile pentru locatari;

* accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei **parcelări pe două rânduri**, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

* cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

* cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- în cazul zonelor noi introduse în intravilan, când accesul la parcele se face printr-un drum ce se dezmembrează din alte parcelări, se va respecta obligatoriu dimensiunile date mai sus și se va reglementa printr-o documentație de tip PUZ pentru a stabili normele minime de fundătură ce respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri);

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă :

*distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei din prezentul regulament al comunei Doicești

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

*dacă se respectă aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasare, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor (respectând toți indicii urbanistici)

Zona monumente clasate și situri arheologice

- drumurile situate în zona de protecție a siturilor arheologice vor respecta și prevederile conform capitolului II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

- Toate categoriile de construcții pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.,

- regulile de dimensionare a căilor de circulație sunt redată în *Planșa U6 – Reglementări urbanistice - Căi de comunicație*;
- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor străzi se va face în conformitate cu Legea nr. 33/94 și cu PUZ aprobat conform legii;

ANEXA 3

CONDIȚII DE PROTECȚIE IMPUSE DE CĂTRE REȚELE TEHNICO-EDILITARE, MONUMENTE, NORME SANITARE, CAPACITĂȚI ENERGETICE ȘI ARIA NATURALĂ PROTEJATĂ

TRANSPORTURI RUTIERE

- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean**.
- Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.
- Să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție în funcție de categoria drumului, măsurate de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului:
 - autostrăzi – 50 m;
 - drumuri naționale – 22 m;
 - drumuri județene – 20 m;
 - drumuri comunale – 18 m.
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, **de minimum 12 m pentru drumul județean și de minimum 10 m pentru drumurile comunale**.
- Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
 - Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
 - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de părare 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).
- Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătura" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.
- Din prescripțiile acestui STAS menționăm:
 - conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
 - conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
 - Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitare (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.
 - Din prescripțiile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației menționăm ca stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Conform Ordinului nr. 4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I emis de A.N.R.D.E

- Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

Linie Electrica Aeriana LEA (tensiuni)	Lățimea zonei de protecție și siguranță
1 - 110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

Linie Electrica Aeriana LEA (tensiuni)	Lățimea zonei de protecție și siguranță, constuită pe teren împădurit
110 kV	32 m
220 kV	44 m
400 kV	54 m

750 kV	81 m
--------	------

- Liniile aeriene cu tensiune de cel mult **20 kV**, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în **zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora**, în condițiile precizate în NTE_003/04/00.

- În condițiile prevăzute în tabelul 2 de mai sus, distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin:

LEA (tensiuni)	Distanța verticală
20 kV	1 m
110 kV	4 m
220 kV	5 m
400 kV	6 m
750 kV	9 m

- Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (statii și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate al rețelei electrice.

- În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELE DE GAZE NATURALE

- În conformitate cu „Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

depozite carburanți și stații PECO	60 m
------------------------------------	------

instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
centre populate și locuințe individuale	65 m
paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
– naționale	52 m
– județene	50 m
– comunale	48 m

- În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

- Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

- În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

- Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91:

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,00	3,00
Clădiri fără subsoluri	1,50	2,00
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,50	2,00
Conducte canalizare	1,00	2,00
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,60	0,60
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,00	1,00
Copaci	1,50	1,50
Stâlpi	0,50	0,50
Linii de cale ferată	5,50	5,50

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Conform Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Denumire	Distanțe
----------	----------

<i>Ferme de cabaline, până la 20 de capete</i>	50 m
<i>Ferme de cabaline, peste 20 de capete</i>	100 m
<i>Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete</i>	50 m
<i>Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete</i>	100 m
<i>Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete</i>	200 m
<i>Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete</i>	500 m
<i>Ferme de păsări, până la 1.000 de capete</i>	50 m
<i>Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete</i>	200 m
<i>Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete</i>	500 m
<i>Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale</i>	1000 m
<i>Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete</i>	100 m
<i>Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete</i>	200 m
<i>Ferme de porci, până la 50 de capete</i>	100 m
<i>Ferme de porci, între 51-100 de capete</i>	200 m
<i>Ferme de porci, între 101-1.000 de capete</i>	500 m
<i>Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete</i>	1000 m
<i>Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete</i>	1500 m
<i>Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete</i>	100 m
<i>Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete</i>	200 m
<i>Ferme și crescătorii de struți</i>	500 m
<i>Ferme și crescătorii de melci</i>	50 m
<i>Spitale veterinare</i>	30 m
<i>Grajduri de izolare și carantină pentru animale</i>	100 m
<i>Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare</i>	100 m
<i>Abatoare</i>	50 m
<i>Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor</i>	200 m
<i>Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală</i>	50 m
<i>Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale</i>	500 m
<i>Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine</i>	1000 m
<i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone</i>	100 m
<i>Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone</i>	200 m
<i>Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite</i>	150 m
<i>Stații de epurare de tip modular (containerizate)</i>	50 m
<i>Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise</i>	300 m
<i>Paturi de uscare a nămolurilor</i>	300 m
<i>Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor</i>	500 m
<i>Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase</i>	1000 m
<i>Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase</i>	500m
<i>Crematorii umane</i>	1000 m
<i>Autobazele serviciilor de salubritate</i>	200 m
<i>Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane</i>	500 m
<i>Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport</i>	50 m

Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100m
Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1000m
Parcuri eoliene	1000 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m

Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viata al populatiei Art. 1 lit. e):

„**zona de protecție sanitară** - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotararii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;”

NORME DE IGIENĂ PRIVIND UNITĂȚILE PENTRU OCROTIREA, EDUCAREA ȘI INSTRUIREA COPIILOR ȘI TINERILOR

Conform Ordinului nr. 1955/1995 pentru aprobarea Normelor de igiena privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor:

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face cu respectarea normelor privind protecția sanitară față de nocivități - în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - avînd orientarea ferestrelor sălilor de grupa sau de clasa și ale amfiteatrelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia va fi prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal.

Pentru proiectele-tip ale clădirilor destinate unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor, cât și pentru clădirile care nu sunt construite după proiecte-tip se va solicita avizul prealabil al inspectoratului de poliție sanitară și medicina preventivă județean sau, după caz, al municipiului București.

Terenul aferent unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor trebuie sa permită desfășurarea în aer liber a activităților copiilor și tinerilor, asigurînd pentru aceasta:

- minimum 20 mp pentru un copil anteprescolar sau preșcolar;
- între 10 și 50 mp pentru un elev, pe tura, în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină). Este interzisă funcționarea unităților pentru copii și tineri fără gard împrejmuitor al terenului aferent.

De asemenea, terenul va fi astfel ales, încât să împiedice bălțirea apei pluviale.

În încăperile destinate activității copiilor și tinerilor se va asigura un iluminat natural direct, cu un raport luminos de 1/4 - 1/5, iar în cele pentru odihnă acestora de 1/6 - 1/8. În sălile de desen și în ateliere raportul luminos va fi de 1/3.

La locul de activitate se va asigura primirea luminii din partea stînga. Se va evita reducerea iluminatului natural prin obstacole exterioare, perdele sau prin culori închise folosite

la zugravirea interioarelor. Se va utiliza iluminatul local oriunde este necesar, în funcție de specificul și dificultatea sarcinii vizuale (tabla, loc de lucru în ateliere, sali de lectură, sali de desen s.a.).

Iluminatul artificial trebuie să asigure o iluminare uniformă a spațiilor în care se desfășoară activitatea, să evite efectele de pîlpiire (stroboscopic), fenomenele de stralucire și de modificare a culorilor. În acest scop, pentru iluminatul fluorescent, la fiecare corp de iluminat vor fi utilizate tuburi de cel puțin două de culori diferite, prevăzute cu grile protectoare pentru evitarea accidentelor.

În exploatarea sistemelor de iluminat se vor avea în vedere prevederile normativelor referitoare la verificarea instalațiilor electrice și la înlocuirea lămpilor uzate, curățarea periodică a echipamentului de iluminat și a suprafețelor reflectorizante din încăperei (geamuri, pereți, tavan).

Nivelul de zgomot (acustic-echivalent continuu Leq) în încăperile pentru activitatea teoretică a copiilor și tinerilor nu va depăși 35 dB (A), curba de zgomot 30.

NORME PRIVIND CIMITIRELE, CLEMATORIILE UMANE ȘI SERVICIILE FUNERARE

Conform Legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare:

Cimitirul se poate afla în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a cultelor religioase legal recunoscute sau a unităților locale de cult/biserici în situația cimitirelor confesionale, în proprietatea operatorilor economici, asociațiilor sau fundațiilor, cât și în proprietatea unui alt stat, cu respectarea tratatelor la care România este parte.

Realizarea infrastructurii și a zonelor verzi din interiorul cimitirului, parcelarea, împrejmuirea și dotarea acestuia reprezintă obligații ale proprietarului.

Proprietarul cimitirului are obligația întreținerii și menținerii în funcțiune a cimitirului. Această obligație a proprietarului poate fi îndeplinită, pe bază de contract, și de un operator economic.

Realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii.

Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir.

Pentru desființarea cimitirului este necesară obținerea autorizației de desființare, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, **distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.**

Cimitirele se împrejmuiesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

La înființarea cimitirului, **proprietarul este obligat să asigure:**

- a) drumurile interioare și aleile;
- b) sala de ceremonii funerare;
- c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- d) existența unei surse de apă utilizabile;
- e) WC-uri;
- f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
- g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

În cazul cimitirelor închise, în care nu se mai fac înmormântări, proprietarul este obligat să îndeplinească obligațiile prevăzute la alin. (1) lit. e)-g).

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

Conform Legii nr. 107 /1996

1. Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

2. Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

3. Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

4. Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
-spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

5. Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

6. Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automată calității apei, construcții hidrometrice și instalații	- 2 m în jurul acestora		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acestora		

NOTĂ : Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
 - la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
 - la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
 - la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.
- Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

Conform Legii nr. 422/2001

- Pentru fiecare monument istoric clasat, se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.
- Instituirea zonelor de protecție și a zonelor construite protejate s-au stabilit prin studiul istoric de fundamentare P.U.G. și s-au delimitat pe *Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare* și *Planșa U7 – Zone de protecție – Monumente clasate și situri arheologice*.
- Până la aprobarea prezentei ediții P.U.G. și instaurarea zonelor de protecție aferente monumentelor clasate, aferente clădirilor propuse pentru clasare, aferente zonelor construite protejate și aferente siturilor arheologice, instituirea acestora se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:
 - rază de 100 m în localități urbane,
 - 200 m în localități rurale și
 - 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.
- În zonele de protecție anterior menționate, instituite conform *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.
- Monumentele istorice clasate vor avea obligatoriu marcată, printr-un semn distinctiv amplasat pe fațada orientată către intrarea principală, calitatea acestora de monument istoric.

În acest sens se va vedea capitolul aferent Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.) aferente monumentelor clasate sau propuse pentru clasare:

ANEXA 4

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE DE PE TERITORIUL COMUNEI DOICEȘTI, JUDEȚUL DAMBOVIȚA

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE* DE PE TERITORIUL COMUNEI DOICEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA						
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	199	DB-I-s-B-17034 (RAN:65422.01)	"Așezare"	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	"Biserica", în centrul satului	Sec.V- VI,Epoca migrațiilor
2	794	DB-II-a-A-17465 (RAN:65422.02)	Curtea brâncovenea scă	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 291	1706
3	795	DB-II-m-A-17465.01	Beciurile casei domnești	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI		1706,pe structuri mai vechi
4	793	DB-II-m-A-17465.02	Biserica "Nașterea Maicii Domnului"	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 269	1706
5	796	DB-II-m-A-17465.03	Casa slujitorilor- ruine	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Pe latura vest a incintei	1706
6	797	DB-II-m-A-17465.04	Anexe gospodărești -ruine	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 291, pe latura vest a incintei	1706
7	798	DB-II-m-A-17465.05	Zid de incintă cu poartă	sat DOICEȘTI; comuna DOICEȘTI	Strada Brâncoveanu Constantin 291,	1706
* Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016						

34. Situri arheologice reperate prin "Evaluarea Arheologică de teren în UAT DOICEȘTI" de către arheologii Muzeului Județean Dâmbovița:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
65422.02	Ruinele curții Brâncovenești de la Doicești	locuire	Așezare civică	Comuna Doicești	Curte boierească	Epoca modernă /1706
65422.03	Biserica Nașterea Micii Domnului de la Doicești	structură de cult	Edificiu religios	Comuna Doicești	Biserică	Epoca modernă /1706
65422.01	Așezare din epoca	locuire	Așezare	Comuna Doicești	Așezare	Epoca migrațiilor /

	migrațiilor de la Doicești în centrul satului					sec.V-VII
65422.04	Conacul Codobescu de la Doicești. Ruinele conacului se află la S-E de localitate, la cca.50m E de DN71 Târgoviște-Sinaia	locuire	Așezare civică	Comuna Doicești	Conac	Sec. XVII-XIX