

PROIECTAN DE SPECIALITATE :
S.C ELADPRO S.A.

PROIECTANT GENERAL:
S.C.TOPING COMPANY S.R.L.

COD PROIECT:

TITLU PROIECT: **REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAS FIENI- JUDEȚUL DAMBOVITA**

**FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANTI:

PROIECTANT GENERAL: S.C.TOPING COMPANY S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C ELADPRO S.A

COORDONATOR: URBANIST ENACHE LUCIAN

PROIECTANT: URBANIST CHIRITESCU MIRUNA

BENEFICIAR: **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI FIENI**

DATA: **2011**

COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR DIVIZIE:

SEF PROIECT: **Inginer Adrian Cojocaru**

COORDONATOR: **Arhitect Enache Lucian**

PROIECTANTI URBANISM: **Urbanist Miruna Chiritescu**

PROIECTANTI RETELE EDILITARE : **Inginer CARSTEA CONSTANTA**
 Inginer RADU MARIAN

REDACTARE GRAFICA : **Urbanist Miruna Chiritescu**
 Inginer Silviu Cioflec
 Student topograf Adrian Chiritescu

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL

PIESE DESENATE

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU

- | | | |
|---|-------------------------------|-----------------|
| 1 | Incadrare in teritoriu | 1:25 000 |
|---|-------------------------------|-----------------|

P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI

- | | | |
|-----|--|----------------|
| 2.1 | Situatia existenta - Disfunctionalitati oras Fieni, sat Berevoiesti | 1:5 000 |
| 2.2 | Situatia existenta - Disfunctionalitati | 1:5 000 |

P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

- | | | |
|-----|--|----------------|
| 3.1 | Reglementari urbanistice – Zonificare oras Fieni, sat Berevoiesti | 1:5 000 |
| 3.2 | Reglementari urbanistice – Zonificare | |

P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 4.1 | Reglementari – Ehipare edilitara –Alimentare cu apa si canalizare- oras Fieni, sat Costesti | 1:5 000 |
| 4.2 | Reglementari – Ehipare edilitara –Alimentare cu apa si canalizare- oras Fieni, sat Berevoiesti | 1:5 000 |
| 4.3 | Reglementari – Ehipare edilitara -Alimentare cu gaze,alimentare cu energie electrica si telecomunicatii -oras Fieni, sat Berevoiesti | 1:5 000 |
| 4.4 | Reglementari – Ehipare edilitara -Alimentare cu gaze ,alimentare cu energie electrica si telecomunicatii –oras Fieni, sat Costesti | 1:5 000 |
| 4.5 | Reglementari – Ehipare edilitara -Alimentare cu energie electrica termica si gaze - oras Fieni, sat Berevoiesti | 1:5 000 |
| 4.6 | Reglementari – Ehipare edilitara -Alimentare cu energie electrica termica si gaze- oras Fieni, sat Costesti | 1:5 000 |

P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- | | | |
|-----|--|----------------|
| 5.1 | Proprietatea asupra terenurilor – oras Fieni, sat Berevoiesti | 1:5 000 |
| 5.2 | Proprietatea asupra terenurilor –sat oras Fieni, sat Costesti | 1:5 000 |

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Foaie de capat

- Colectiv de elaborare
- Borderou de piese scrise si desenate
- Cuprins regulament local de urbanism

I. DISPOZITII GENERALE

- 1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 2.BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIU DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.
- 5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
- 9.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- ZC - ZONA CENTRALA
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE
- IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- V - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT
- C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII
- G - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA
- TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE
- M – ZONA MIXTĂ

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

ANEXA1

ANEXA 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1.Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.
 - 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG
 - 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale
 - 1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (PUZ sau PUD) pentru parti componente ale orasului FIENI se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara modificarea PUG conform legii.
 - 1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia initiala.
 - 1.6. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.
Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
 - 1.7. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
 - condiții dificile de fundare;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
 - obiective cu destinații semnificative.
- În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:
- obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construire precum și alte cereri ale colectivității (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.);
 - din fișa U.T.R. din Regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, condiționări, restricții, indici maximi POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
 - la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei și subzonei din care face parte;
- 1.8. In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:
 - a) sa respinga in mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate;

- b) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea de catre autoritatea publica locala competenta a unui plan urbanistic zonal;
 - c) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, in conditiile legii, si de aprobarea acestuia de catre autoritatea publica locala, numai in situatia solicitarii construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de productie, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidentiale noi, infrastructura de transport, in situatia extinderii intravilanului localitatii cu cel putin 10.000 m² pentru functiuni de locuire sau cu cel putin 5.000 m² pentru functiuni de servicii sau productie;
 - d) sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - e) sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru autorizatia de construire, in situatia solicitarii construirii pe o parcela in cadrul unui front continuu construit preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de inaltime cu cel solicitat.
- 1.9. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.
- 2.0.Orice PUZ care modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament va contine si piesele desenate modificatoare ale subzonei, cat si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.
- Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.
 - Hotararea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al orasului FIENI , va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii RLU pentru orasul FIENI, stau in principal :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile ulterioare;
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (ORASE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999
- Ordinul nr.1430/2005 al MLPAT pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991,actualizata;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare(OUG nr. 214/2008) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, versiunea actualizata la 13.12.2007 care cuprinde ultima modificare adusa de Legea nr. 340/2007.

- Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 (cu anexele 1 si 2)
- Legea nr. 98/1994 modificata prin O.G. nr.18/2005 ; lege privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii..Consolidata 2007
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422 / 2001);
- OG 43/ 2000 privind siturile arheologice modificata si completata prin Legea 378/2001 respectiv Legea 258/2006.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- Legea nr. 7/1996 Actualizata prin Legea nr. 329/2009 O.U.G. nr. 64/2010; lege privind cadastrul si publicitatea imobiliara.
- L. nr.46/2008 - Codul silvic
- O.U.G. nr.3/2010 pentru modificarea si completarea Legii apelor nr. 107/1996
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea privind protectia mediului 137 / 1995, republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – seciunea a IV – a – retea de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- Ordinul Ministerului Culturi si Patrimoniului national nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturi si cultelor nr.2341/2004 privind aprobarea listei monumetelor istorice, actualizata si a listei monumetelor istorice disparute, publicate in M.O. al Romaniei nr. 670 bis / 01. 10 2010.

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 13 din 2007: „Legea energiei electrice” ACTUALIZATA
- H.G. nr.349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe calea ferată române, modificată prin Ordonanța de Urgență nr.111 din 14 iulie 2005

3. DOMENIU DE APLICARE

- 3.1. R.L.U. aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.
Teritoriul intravilan al Orasului FIENI este compus din :
 - intravilanul localităților Fieni , Costești, Berevoești și cartier Vladesti
 - trupuri izolate
 - 3.2. După aprobarea teritoriului intravilan al Orasului FIENI, figurat în Planșa nr.3 - Reglementări Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.
 - 3.3. Zonificarea funcțională a Orasului FIENI 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 planșa 3 , face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă cu prevederile art. 14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.
Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG.
 - 3.4. Împărțirea teritoriului în zone și subzone , s-a făcut conform planșei de Reglementări.
 - 3.5. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - (2) regimul de construire continuu sau discontinuu
 - (3) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.
- Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei;

ARTICOLUL 3 – Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri agricole si silvice din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE .

ARTICOLUL 4 – Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

ARTICOLUL 5 – Suprafete impadurite

(1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

(2) Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului

4.4. La autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se are in vedere art. 6.

ARTICOLUL 6 – Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora si in zona de protectie a raului Ialomita, a paraului Runcu si in albiile minore ale torentilor afluenti ale acestor ape, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7. din RGU si a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei);

ARTICOLUL 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor
- (3) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.
- (4) Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza conditiile respectarii prevederilor articolului 8 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa
- (2) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic

4.7. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor articolului 9 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 9 – Zone construite protejate

Prin studiul istoric s-au stabilit zone de protectie in jurul monumentelor clasificate si a siturilor arheologice. Acestea se regasesc in plansa 3 Reglementari urbanistice – Zonificare.

Monumentele clasificate si siturile arheologice de pe teritoriul studiat sunt:

Nr. 1	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1.	DB-I-s-B-17040	“Islaz”	Fieni	La 1 km NNV de localitate, pe terenul Fermei zootehnice, pe stanga raului Ialomicioara(cota 600m)	Epoca bronzului
2.	DB-II-a-B-17479	Ansamblul rural	Fieni	Str. Mica, nr. 1-7 si nr. 2-8, pana la limita posterioara	1901-1950
3.	DB-II-m-B-17480	Intreprinderea “Steaua electrica”	Fieni	Str. Garii, nr. 2	1937
4.	DB-II-m-B-17482	Primaria oras	Fieni	Str. Rainu Aurel, nr. 67	1937
5.	DB-II-m-B-17483	Scoala	Fieni	Str. Rainu Aurel, nr. 84	1912
6.	DB-II-m-B-17484	Biserica” Sf. Nicolae, Cuv. Paraschiva, Sf. Dimitrie	Fieni	Str. Sf. Nicolae, nr.6	1804
7.	DB-IV-m-A-17818	Cruce de piatra	Fieni	Str. Sf. Nicolae, nr.6, in curte bisericii	1660

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice , se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU

ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, zone inundabile si altele asemenea, delimitate in detaliu in studiul de fundamentare „ RISCURI NATURALE ORAS FIENI ”, care face parte integranta din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate si evidentiate in plansa nr. 2- SITUATIA EXISTENTA- DISFUNCTIONALITATI si reglementate in plansa nr. 3 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea versantilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.
- In zonele marcate cu hasura pe plansele 3– REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE nu se admite construirea fara studiu geotehnic aprofundat care sa evalueze corect riscul amplasarii constructiilor in apropierea versantilor ; este obligatorie prezentarea de profile transversale caracteristice intre albiile apelor si zona de terasa superioara ; in zona puternic tectonizata nu se va autoriza construirea fara proiect de rezistenta si studiu geotehnic.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m) sub	10	10-50	peste	51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15		20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3		5

Cursuri de apa indiguite (m) toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor:- 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite:- 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau altele, 20 m in jurul acestora materiale

- instalatii de determinare automata a calitatii apei 2 m in jurul acestora apei, constructii si instalatii hidrometrice

- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, 1 m in jurul acestora foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor

NOTA:

Zonele de protectie se masoara astfel:

a) la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa (puturi captare apa, rezervoare de inmagazinare, statie de

hidrofor),canalizare(statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere) si a altor asemenea lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

ARTICOLUL 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa,canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului
- (3) Fac exceptie de la prevederile aliniatului (1) constructiile si amenajarile, care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora
 - Se instituie servitute de utilitate publica pentru lucrari de alimentare cu apa , conform HG 930/2005 astfel:
 - Raza de 10 m din centrul forajului, pentru puturi forate de mare adancime
 - Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru rezervoare
 - Distanta de 20 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de tratare
 - Distanta de 10 m de la zidurile exterioare ale constructiei, pentru statia de pompare
 - Distanta de 10 m de o parte si alta a conductelor de aductiune apa
 - se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea lor de obtinerea avizului gestionarului, singurul in masura sa admita derogari de la prescriptiile RLU aferent PUG.
 - Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :
 - Raza de 100 m fata de ferma de cabaline
 - Raza de 200 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete
 - Raza de 500 m fata de ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 de capete
 - Raza de 500 m fata de de ferme de pasari, pana la 5000 de capete
 - Raza de 1000 m fata de de ferme de pasari, cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale
 - Raza de 100 m fata de ferme de ovine
 - Raza de 500 m fata de ferme de porci, pana la 2000 de capete
 - Raza de 1000 m fata de ferme de porci intre 2000-10000 de capete
 - Raza de 1500 m fata de complexe de porci cu peste 10000 de capete
 - Raza de 30 m fata de spitale veterinare
 - Raza de 100 m fata de grajduri de izolare si carantina pentru animale
 - Raza de 500 m fata de abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor
 - Raza de 300 m fata de depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala
 - Raza de 500 m fata de platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite
 - Raza de 1000 m fata de platforme pentru depozitarea gunoiului porcine
 - Raza de 1000 m fata de statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10 000 de capete

- Raza de 200 m fata de cimitire de animale, crematorii
- Raza de 300 m fata de statii de epurare a apelor uzate
- Raza de 200 m fata de statii de epurare a apelor uzate industriale
- Raza de 300 m fata de paturi de uscare a namolurilor
- Raza de 300 m fata de campuri de irigare cu ape uzate
- Raza de 500 m fata de campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor
- Raza de 1000 m fata de depozite controlate de reziduri solide
- Raza de 100 m fata de camere de tratare biotermica a gunoaielor
- Raza de 200 m fata de autobazele serviciilor de salubritate
- Raza de 50 m fata de bazele d utilaje ale intreprinderilor de transport
- Raza de 50 m fata de cimitire

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 12 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 12 – Lucrari de utilitate publica

- (1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
 - Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998), sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz,

5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitar , autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

ARTICOLUL 13 – Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati
 - In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 18 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 18 – Amplasarea fata de drumurile publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.
 - Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

(2) In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.

(3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

-zone de protectie a drumurilor raportata la linia mediana:

- pana la 18 m in cazul drumurilor comunale.
- pana la 20 m in cazul drumurilor judetene,
- pana la 22 m in cazul drumurilor nationale

Prin avizul obtinut de la administratorul de drumuri judetene se mentioneaza urmatoarele:

- Se vor proiecta profilele transversale tip pentru drumurile judetene, pe tronsoane, in conformitate cu „NORMELE TEHNICE privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor” aprobate prin Ordinul M.T. Nr. 45 din 24.01.1998, respectiv latimea partii carosabile a drumurilor va fi de minimum 7,00 m si a acostamentelor, de o parte si de cealalta parte a carosabilului, de minimum 0,50 m.
 - Profilele transversale ale drumurilor judetene vor avea cotala culoarul de 24,00 m intre garduri ca aliniament admis de construire, in conformitate cu Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare.
 - In cartierele, complexele comerciale, zonele industriale, etc. noi , construite de-a lungul drumurilor judetene, retragerea imprejmuirilor va fi de 20,0 m fata de axul drumurilor (extravilan)
- (4) In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi : camine pentru

batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

- Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform :
 - Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 571/1997; 43/1998; 44/1998; 45/1998; 47/1998; 49/1998; 50/1998; Ordinul MLPTL nr. 1.989/2002
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si toate normativele in vigoare privind constructiile si/sau instalatiile;
 - Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 195/2002 privind circulatia pe drumurile publice, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si Regulamentul de aplicare a acesteia;
 - Normele Metodologice privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului aprobate de MI si MT in vigoare la data executiei lucrarii.
 - H.G. Nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare
- S-au specificat normele admise de construire in zona drumurilor comunale si judetene conform avizului obtinut de la administratorul drumurilor judetene.
- La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din satele componente, se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.
- Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in orasul Fieni se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al M.T.
- Pentru amenajarea corecta a intersectiilor cu probleme semnalate in plansa 3 - "Reglementari Urbanistice - Zonificare "), apreciate ca prioritati de interventie se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o distanta de cel putin 50,0 m, pana la elaborarea si aprobarea PUZ si/sau PUD ;

6.2 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 20 din Regulamentul general de urbanism

ARTICOLUL 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

- (1) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
 - b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
 - c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
 - d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora.

- (2) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome „Societatea a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transportului.
- (3) In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.
- (4) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care efectueaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” si al Ministerului Transporturilor, si anume:
 - a) cai ferate industriale;
 - b) lucrari hidrotehnice;
 - c) traversarea carii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, petroliere, termotehnologice si canale libere.
- (5) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - a) amplasarea oricarei constructii, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare
 - b) efectuarea oricarei lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare a traficului normal.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane”, pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome „Societatea Nationala a Cailor Rerate Romane”.

In zona de siguranta nu se admite autorizarea niciunei constructii.

6.3. Amplasarea fata de aliniament se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 23 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 23 – Amplasarea fata de aliniament

- (1) Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
 - a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- (2) In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al caladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- (3) Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :
 - a. Pe aliniament, cand frontul construit existent se confunda cu limita proprietatilor catre strada ;
 - b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) , fie conform PUZ / PUD aprobat, fie profilelor transversale stabilite in PUG ;

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 24 din Regulamentul general de urbanism.

ARTICOLUL 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterle si posterioare ale parcelei vor fi de 0,90 m, la o distanta mai mica de 0,90 m fata de limita parcelei se poate construi doar cu acordul notarial al vecinului indiferent daca pe parcela alaturata exista sau nu constructii, in cazul instrainarii unuia dintre imobile, in contractul de cedare se va specifica aceasta sarcina;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

SERVITUTEA DE VEDERE – consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane, etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de 1,90 metri (Codul Civil)

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de asigurare a acceselor carosabile conform articolului 25 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 25 – Accese carosabile

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri , daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante - rampe carosabile) , mai mica de 0,50 m.

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime. Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accese pentru fortele (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (alin 2), art. 25 din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 si 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea in constructii).
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Stabilirea conditiilor, tipurilor si a numarului de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructii (administrative, financiar - bancare, comerciale, invatamant, culte, locuinte, unitati economice etc.) prezentate in ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face in raport cu:
- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
 - accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
 - accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu strada de categoria III, IV si V- cu circulatie continua si / sau discontinua ;
 - conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun);
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.
- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale ;
- 7.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de asigurare a acceselor pietonale conform articolului 26 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 26 – Accese pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente in vederea autorizarii executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 27 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 27- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare , de energie electrica si de gaze.
- (2) De la dispozitiile alinimentului se poate deroga, cu avizul organelor amdinistratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
 - a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
 - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand se va realiza.

Cand rețelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in perspectiva, se admite construirea de locuinte individuale in urmatoarele conditii

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si bazine vidanjabile), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
In momentul realizarii rețelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.
- (3) Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.
 - (4) Prevederile alin (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde exista rețele publice de apa si de canalizare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 28 din Regulamentul general de urbanism.

Articlu 28 – Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de catre un investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
 - Indiferent de forma de finantare si de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.
 - Amplasarea lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii, se vor face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumurilor: canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- instalatiile edilitare necesare functionarii: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor, indiferent de categoria acestora. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;
Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT nr. 47 / 1998.

a.2. Traversarea aeriana a strazilor de catre retelele edilitare , se face de regula , in locurile unde strada este in aliniament, intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90⁰ , dar nu mai mic de 60⁰ .

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se executa la adancimea minima de 1,20 m sub cota axului drumului si la 0,50 m sub cota fundului santului .

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel putin 12 luni inainte de inceperea lucrarilor a caror executie impune mutarea ori modificarea , pentru constructii cu caracter definitiv ;
- cu cel putin 3 luni inainte de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii;

Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, anexa nr. 1 care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie).

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii.

a.2. Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament).

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor articolului 29 din Regulamentul general de urbanism.

Articolul 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului sau judetului daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

(3) Lucrarile prevazute la alin (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

8.4. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie),cf. HG.101 / 1997 :

- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de minimum 0,40 m pe verticala ;
- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de minimum 3,0 m ;
- Retele de distributie 3,0 m zona de protectie;
- Rezervoare de inmagazinare apa, ingropate : raza de protectie sanitara : 20 m de la zidurile exterioare , cf. art. 31 din HG 101/1997 ;
- Zonele de protectie sanitare a forajelor de captare a apei se vor stabili prin studiu hidrogeologic ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101/1997 ;

Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita, astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea.In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , iar adancimea acviferului folosit este mai mica de 10 m , amplasarea fantanii trebuie sa se faca la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 4 m.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o inaltime de 70 - 100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba capac , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice.Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : galeata proprie sau pompa.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un perimetru de protectie, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.

f. Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile prezentate anterior.

8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 536 / 1997) :

- Statii de epurare a apelor reziduale menajere : 300 m raza de protectie sanitara, daca nu sunt prevazute cu treapta : mecanica, biologica si chimica conform directivelor UE ; Conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei , sau daca statiile de epurare sunt ecologice;
- Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide
 - a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate (executata cf. STAS); in lipsa posibilitatii de racordare la

sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Parcelarea terenului in vederea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 30 – Parcelarea

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.
- (2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.
- Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al Orasului FIENI, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Autorizatia de construire va contine obligatia amplasarii de spatii verzi si imprejmuiRI conform articolelor 34 si 35 din Regulamentul general de urbanism

Articolul 34 – Spatii verzi si plantate

- (1) Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la prezentul regulament.
- In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora si in zonele protejate istoric, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si

punerii in valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

- La constructii de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.
- La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ si/sau PUD).Spatiile verzi cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.
- La constructiile de cult se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de categoria de valoare.
- La constructiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum 20 % din suprafata parcelei.
- La amenajarile sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului
- La constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.
- La constructiile de sanatate aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.
- La constructiile de turism si agrement – minim 25 % din suprafata terenului aferent.
- La constructii comerciale – 5 % din suprafata totala a terenului.
- La cimitire, unitati economice, agricole si platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie..

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distantele minime de plantare de-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pe drumul national nu se vor planta arbori pentru a facilita vizibilitatea
- pentru drumurile judetene– categoria a III -a, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;
- pentru drumurile comunale - categoria IV, distantele minime de plantare : idem categ. III
- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tabulara - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fasilor verzi situate in profilul transversal al strazii, in functie de felul plantatiei , vor fi :

- pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;
- pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratari metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

f. Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie sa fie de minimum 1,00 m.

g. Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

h. Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdelele de protectie . Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.

i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.

Articolul 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior

- Imprejmuirile la aliniament interesceaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.
- Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate , sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.
- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc) , sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.
- Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 1,80 metri.
- In zonele pentru care s-a instituit protectie imprejmuirile sunt transparente catre spatiile publice: toata zona centrala, zonele istorice protejate ; se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente ;
- Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- 11.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si alte functiuni urbane secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr. 3—« Reglementari Urbanistice – Zonificare » , care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al Orasului FIENI.
- 11.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiuate, de asemenea in plansa nr.3. - “Reglementari Urbanistice-Zonificare”.
- 11.c. Teritoriul intravilan al Orasului FIENI este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

ZONELE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Zc - ZONA CENTRALA

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in zone construite;

L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L1b - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri situate în zone afectate de instabilitatea terenului;

IS – ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

a – construcții administrative

c – comerț

ps – prestări servicii

ct – cultură

cu – culte

s – sănătate

i – învățământ

f – financiar, bancar

m – cu valoare istorică (monumente)

t – turism

sp - sportive

as – alte servicii

ID- ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

cr – subzona cai de comunicație rutieră

cra – subzona cai de comunicație rutieră situate în zone afectate de instabilitatea terenului;

cf - subzona cai de comunicație feroviară

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V1- subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament;

V1a – subzona amenajări sportive

V1b- subzona plantații de protecție față de cursuri de apă;

G - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALA

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărirea orașului;

G2 - subzona cimitirelor;

M – ZONA MIXTĂ

M1- subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire;

M1a- subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în zone afectate de instabilitatea terenului;

M1b- subzona structurilor de primire turistice, comerț, servicii, locuire în spațiu preponderent plantat situate în zone afectate de instabilitatea terenului;

M1pm- subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire situate în zona de protecție a monumentelor clasificate

M2- subzona activități industriale, depozitare, comerț și servicii;

M3- subzona servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate , odihnă, agrement;

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TH1- subzona raurilor și paraurilor ;

TH2 – subzona lacuri;

ZONELE FUNCTIONALE DIN EXTRAVILAN

- EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole;
- EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.
- EX3 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră,

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

ZC- ZONA CENTRALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zonele centrale reprezintă din punct de vedere geometric, o parte a structurii orașului, rezervată acelor instituții comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorită razei de servicii, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga oraș.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administrativă, cultură, culte, zona de locuințe individuale și colective mici sau mari, spații verzi. Zona centrală este amplasată cu deosebire în partea mediană a orașului și este delimitată prin planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Zona centrală are ca reper spațial zona locuințelor colective medii.

Valoarea arhitecturală - urbanistică specială a fondului construit, densitatea, calitatea construcțiilor și prezența celor mai reprezentative instituții și servicii de interes general ale orașului în spațiile cu caracter central ale orașului Fieni justifică amplasamentul și delimitarea zonelor centrale.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localităților; - conform art. 47 din legea 350 /2001

Se permit modernizarea construcțiilor existente și noi inserții de clădiri precum și modernizarea și extinderea utilitatilor și căilor de comunicații care nu au importanță majoră în cadrul localității până la elaborare PUZ – zona centrală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unitati de invatamant (scoala, gradinita, liceu, etc);
 - unitati sanitare (dispensar uman, spital, etc);
 - unitati de cultura (casa de cultura, biblioteca, etc);
 - unitati de culte (biserici de diverse rit-uri);
 - unitati administrative (primarie, politie, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț alimentar, nealimentar;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuinte
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenjate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii, plantatii de protectie.
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- activitati de productie pentru patiserie, cofetarie si panificatie
- chioscuri pentru difuzarea presei
- activități industriale productive nepoluante și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent.
- parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.
- în cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor
 - cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 50 mp pentru jocul copiilor
- în cazul blocurilor se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program

de activitate de 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, etc.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, de biserici si unitati de invatamant;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul
- 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
- în cazul blocurilor, se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.
- în cazul blocurilor, se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc,

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 200 mp.
- în cazul blocurilor, se vor mentine lotizarile existente

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

- în cazul locuințelor se permite o retragere față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- 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.
- în cazul blocurilor, se vor mentine retragerile existente

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- clădirile private se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,5 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic)
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- în cazul 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 0,90m 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 alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Aceasta sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

- în cazul blocurilor, clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren
- în cazul blocurilor, clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren
- în cazul blocurilor, clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale strazilor laterale
- în cazul blocurilor, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în cazul blocurilor, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor și ale casei scării

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **15m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+4+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

Dezvoltarea rețelilor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- in grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- în cazul blocurilor, terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 30 m
- în cazul blocurilor, terenurile amenajate ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel puțin 30% din suprafata totala a terenului liber;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În cazul blocurilor, nu se admit împrejurimi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T.maxim **60%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **3** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

L – ZONA LOCUINTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Orasul Fieni cuprinde in teritoriul sau si zone cu caracter rezidential.

Datorate dezvoltarii in timp a orasului, aceste zone de locuit pot fi diferiteiate pe urmatoarele categorii:

- I. Diferentieri din punct de vedere al gradului de protectie al acestora
 - 1. Zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului de protectie al unui monument stabilit prin studiul istoric
 - 2. Zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului de protectie al unui sit arheologic stabilit prin studiul istoric
- II. Diferentieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:
 - 1) zone rezidentiale cuprinzand locuinte individuale cu inaltime mica P-P+2, cu parcela individuala
 - a) parcelari traditionale, spontane rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mai mari dimensiuni
 - b) parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare (PUZ)
 - 2) zone rezidentiale cu locuinte colective in blocuri – de inaltime medie cu pana la P+4 niveluri
- III. Diferentieri din punct de vedere al parcelarului – existent si propus prin viitoare operatiuni urbanistice.
 - 1. zone rezidentiale cu locuinte individuale si colective mici pe parcelari traditionale, spontane
 - 2. zone rezidentiale cu locuinte individuale si colective mici situate in noile extinderi sau enclave neconstruite – in care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament

3. zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate în care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii

IV. Diferențieri din punct de vedere funcțional.

1. caracterul țesutului urban omogen rezidențial
2. caracterul țesutului urban mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență

V. Diferențieri din punct de vedere al vechimii construcțiilor.

1. locuințe vechi
2. locuințe noi

VI. Diferențieri din punct de vedere al calitatii construcției definite prin arhitectura, parțial, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru – cu diferențieri după morfogeneza, tipologie și grad de protecție și cu evitarea segregării spațiale și sociale
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparaștere;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – reparaștere.
- acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiunilor complementare asociate locuirii – și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia

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 caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobat cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevede

- amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc. în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat
- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

Zona locuințelor individuale și colective mici și medii se compune din următoarele subzone:

- L1** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate zone construite;

Locuințe situate pe parcelări tradiționale, spontane. În aceasta subzona Regulamentul de față urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni

convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar are in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie evitand crearea de zone de abandon.

Acest tip de locuire ocupa cea mai mare suprafata din intravilan.

Utilizarea terenurilor situate in perimetrul zonei de protectie a siturilor arheologice este conditionata de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DMI. Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. “Certificatul de descărcare de sarcină arheologică” reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.

L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite;

In care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul Regulament;

L1b - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri situate in zone afectate de alunecari de teren;

Zone cu interdictie temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire(studiu geo aprofundat);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 ,L1b, L1a

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 , L1a ,L1b,

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere – in baza PUD aprobat
- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

Conditionare la autorizare in zonele de protectie a siturilor arheologice de obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologică” – aviz DMI;

Conditionare la autorizare in zonele afectate de inundabilitate sau alunecari de teren de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire (studiu geo aprofundat);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L1a ,L1b, -se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 250 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.
- activități industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora

L1b, -se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale de orice fel

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1, L1a ,L1b:

Autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1, L1b,:

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 3 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara, iar străzile au profile minime de 6 m carosabil cu trotuare de 1,5m și șanțuri de 1,5m;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- 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.

L1a:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5 metri;
- 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 anterior lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**L1, L1a, L1b:**

- în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:
- în cazul 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 0,90m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării uneia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul ELECTRICA, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 1,9 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40m față de aliniament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1, L1a ,L1b:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1, L1a ,L1b:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1, L1a ,L1b:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

L1a:

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1,L1a,:

- înălțimea maxima la cornișă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

L1b,

- regim maxim de înălțime : $P + 1 + M$ (mansarda);
- se interzic subsolurile

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, L1a,L1b:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L1a ,L1b:

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperisuri pe proprietate sau domeniul public.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1, L1a ,L1b:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1, L1a,L1b:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri se recomanda un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată de regula cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1, L1a :-POT maxim = 35%;

L1b: - POT maxim : = 20 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1,L1a:CUT maxim = 1,05

L1b:- CUT maxim = 0,4

IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

IS - Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe si locuire ca functiune complementara .

Aceaste subzone sunt compuse din:

- institutii publice de interes general, cu regim mic de inaltime (P-P+2)
- institutii publice aferente zonelor de locuit, cu regim mic de inaltime (P-P+2)

Cea mai mare concentrare a serviciilor si dotarilor se regaseste in zonele centrale si pe ambele fronturi ale drumului national DN 71.

Utilizarea terenurilor situate in zona de protectie a monumentelor este conditionata de obtinerea avizului DJCPN Dambovita

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a constructiilor, retelele si dotarile necesare bunei functionari a acestora pentru parcelele a caror suprafata se divizeaza in mai mult de 3 loturi.

Tipurile de subzone functionale sunt:

- a – constructii administrative
- c – comert
- ps –prestari servicii
- ct – cultura
- cu – culte
- s – sanatate
- i – invatamant
- f – financiar, bancar
- m – cu valoare istorica (monumente)
- t – turism
- sp - sportive
- as – alte servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- institutii publice de interes general
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unitati de invatamant;
 - unitati sanitare;
 - unitati de cultura;
 - unitati de culte;
 - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.
- comerț: piața, targ;
- activități productive nepoluante, fara risc tehnologic
- unitati service auto
- statii de carburanti

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-se permite conversia clădirilor în funcțiunea de locuit cu condiția ca aceasta sa respecte regulamentul propus pentru zona L.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 6m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile private se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,5 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

-in cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă este de P+ 3

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

-in intersecții se admite un nivel suplimentar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

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

- Fațadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

-toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

-se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să evite producerea gheții pe trotuare;

-dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

-in grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

-terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

-se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T.maxim **50%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-CUT maxim = **2** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive, de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

ID – subzona unitati industriale, de depozitare si transport

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

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 caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.

In zonele aflate cu risc de instabilitate sau alunecări de teren se constituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire(studiu geo aprofundat);

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ID:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale;
- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- depozitare en-gros;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID:

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 10 000 mp ADC (3 000 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii..

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****ID:**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**ID:**

- retragerile de la aliniamente vor fi de minim 10 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**ID:**

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- în cazul 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 0,90m 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 alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ID:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 5.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID:

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ID:

- cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi P+4 (17 metri);
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID:

- 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID:

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 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.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ID:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID:- POT maxim : **50%** .

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ID:- CUT maxim (mp.ADC / mp. teren) = **2,5** sau conform PUZ.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate cu acces limitat.

Spațiile verzi din cuprinsul orasului prezintă o serie de particularități și diferențieri în funcție de:

I.situarea în oras

- spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate situate in centrele localitatilor
- spatii verzi situate la periferia localitatii

II.dimensiuni

- spatii verzi de tip gradina sau parc cu suprafete mai mari mari de 1 ha
- spatii verzi de tip scuar sau terenuri sportive cu suprafete sub 1 ha
- spatii verzi de tip fasie plantata de insotire cu suprafata variabila de la caz la caz – asigurand, prin plantare mai consistenta si amenajari ambientale locale, legaturile necesare intre diferite elemente naturale, pentru ecologizarea si ameliorarea cadrului de viata

III.profilul functional

- spatii verzi de agrement, promenada, insotire trasee prietonale
- parcuri de distractii specializate, poli de agrement
- terenuri sport
- perdele de protectie

IV.acesibilitatea

- spatii verzi publice cu acces nelimitat
- spatii verzi cu acces limitat (contra cost)
- spatii verzi in incinte private

Pentru a face posibile diferentieri specifice prin regulament, pentru spatii plantate existente si propuse pe raza localitatii , au fost evidentiata urmatoarele subzone:

V1 – Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, gradini, scuaruri, plantatii de aliniament

V1a – Subzona amenajarilor sportive

V1b – Subzona plantatii de protectie fata de cursurile de apa, si cale ferata

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1,V1a,:

- spații plantate;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- mobilier urban
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere
- parcaje.

V1

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, oglinzilor de apa și accesul la activitățile permise;
- amenajari pentru joc si odihna
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilione cu utilizare flexibila sau diferite tematici)
- alimentatie publica si comert

V1b,

- spații plantate (minim 2 randuri de arbori)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1 , V1 a:

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

V1,V1a:

- constructii si amenajari care depasesc 10% din suprafata spatiului plantat;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 ,V1a,V1b:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

V1a, V1b

- traversari de circulatii carosabile.

V1:

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul rezervatiei naturale;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

V1

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1,

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a :

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a :

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1 :

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- Se vor stabili prin proiecte de specialitate

V1,V1a :

- se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a:

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

V1, V1a :

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

V1,V1a:

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

V1:

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

V1,V1a,V1b:

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,2 metri inaltime
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se recomanda imprejmuiri transparente de 1,80 m inaltime din care un soclu opac de 0,6 m dublate de gard viu

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

V1:

- conform proiectelor legal avizate

V1a

- se vor stabili prin proiecte de specialitate

C – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Cr - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

Se vor determina suprafetele necesare pentru o buna desfasurare a circulatiei publice prin proiecte de specialitate si dupa intocmirea acestora se va declansa ulterior procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica conform legii nr. 33 din 27 mai 1994

Se va tine cont de profilele stradale propuse in PUG.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de 50 m, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- 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);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- 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 spațiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : 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.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice:
 - 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

2. pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

-înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
-in cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor de urbanism

Cf - SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploataării și întreținerii liniilor de cale ferată.

Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și căile ferate.

Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 12/07.07.1998, aprobata prin lege nr. 89/1999, republicata, prin cap. IV art. 29-32 si cap. VII art. 43,44 si 45, stabileste conditiile desfasurarii activitatii in zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare publice astfel:

- a) S-a instituit zona de siguranta a infrastructurii publice feroviare, in limita a 20 metri de o parte si de alta a caii ferate, zona in care se amplaseaza instalatii CFR. Pentru terenurile proprietate privata, aflate in aceasta zona, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica. In aceasta zona se amplaseaza numai constructii si instalatii feroviare
- b) In baza aceleiasi Ordonante, s-a instituit „ zona de protectie a infrastructurii feroviare publice”, cuprinzand terenurile limitrofe situate de o prte si de alta a caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 metri de la calea ferata. In aceasta zona pot fi executate lucrari , potrivit reglementarilor emise de M.T.C.T. si se interzic o serie de activitati sau amplasamente conform. Art. 29 din Ordonanta.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

In zona de protectie a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Lucrarilor Publice Transporturilor si Locuintei:

- a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
- b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei
- c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilanse autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate „ C.F.R. – S.A. si a Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

- Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice , care afecteaza zona de protectie si de siguranta a infrastructurii feroviare , se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R. – S.A. „si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei si anume:
 - a) cai ferate industriale;
 - b) lucrari hidrotehnice;
 - c) traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele edilitare.
- In zona de protectie a CF sunt permise cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R. – S.A urmatoarele tipuri de lucrari:
 - a) repararea, modernizarea cailor d ecomunicatie existente
 - b) extinderea cailor de comunicatie existente
 - c) extinderea, repararea, modernizarea retelelor edilitare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricaror lucrari care , prin natura lor ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri 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 normală a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deseuri de felul celor de la articolul 3, litera c este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R. – S.A. „, și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu următoarele condiționări:

- 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

- înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor de specialitate

G - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

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, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea și îndepărtarea rezidurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

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 caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării rezidurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala;
- G2** - subzona cimitirelor;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

G1: - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

G2: - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1: - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2: - se va asigura, conform normelor, o zonă de **protecție sanitară de 50.0 metri;**

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1: - 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;

G2: - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrala

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

G1: - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 500 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1: - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1: - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- în cazul 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 0,90m 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 alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

G2: - vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3, 0m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1, G2: - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1, G2: - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se va asigura un acces carosabil astfel încât să permită accesul autovehiculelor autoutilitare și a utilajelor de construcții, terasare, compactare în orice zonă din rampa.

G2 – se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în ponderea de circa 15% din suprafața totală a cimitirului

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1, G2: - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incintă se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1: - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de P+1 niveluri.

G2: - maxim 1 nivel - P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1: - 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;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2: - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1: - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2: - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1: - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată 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 de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

G2: - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1: - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- 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.

G2: - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

G1: - POT maxim = **50%**

G2: - POT maxim = **10%**

- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1: - CUT maxim = **1** mp ADC / mp.teren

G2: - CUT maxim = **0,1** mp ADC / mp.teren

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

TH1 - Subzona terenuri aflate permanent sub ape - apă curgătoare.

TH2 - Subzona lacurilor

ALBIA MINORA ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATA PERMANENT SAU TEMPORAR CU APA , CARE ASIGURA CURGEREA NESTINGHERITA , DIN MAL IN MAL A APELOR LA NIVELURI OBIȘNUITE .

ALBIA MAJORA ESTE PORȚIUNEA DE TEREN INUNDABILA DIN VALEA NATURALA A UNUI CURS DE APA .

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

TH1

– nu exista utilizari admise fara conditionari

TH2

– nu exista utilizari admise fara conditionari

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TH1

- lucrari de poduri si modernizari de poduri conform studiilor de specialitate
- lucrari de gospodarire a apelor, de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari de teren conform studiilor de specilitate

TH2

– amenajari de agrement conform PUZ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

TH1, TH2

– orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

TH1,TH2- Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TH1, TH2-Prescripțiile specifice acestei zone vor fi stabilite in urma elaborarii unei documentatii de urbanism - PUZ

TH1 - In cazul lucrarilor de poduri prescripțiile specifice vor fi stabilite in urma unor documentatii specifice

M-ZONA MIXTA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

M1 – Subzona echipamentelor publice, servicii, comerț, locuire:

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, în lungul principalelor artere de circulație sau în noi cartiere rezidențiale. Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG.

In zonele afectate de inundabilitate se propune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);

In zonele aflate cu risc de instabilitate sau alunecări de teren se constituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);

Utilizarea terenurilor situate în zona de protecție a siturilor arheologice este condiționată de „certificatul de descărcare de sarcină arheologică” – aviz DMI. Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. “Certificatul de descărcare de sarcină arheologică” reprezintă actul administrativ, emis în condițiile prezentei legi, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.

M1a – Subzona locuințelor individuale și servicii aferente locuirii situate într-o zonă afectată de instabilitatea terenului:

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii. Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG. Subzona este afectată de alunecări de teren.

In zonele aflate cu risc de instabilitate sau alunecări de teren se constituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);

M1b – Subzona structurilor de primire turistice, comerț, servicii, locuire în spațiu preponderent plantat locuirii situate într-o zonă afectată de instabilitatea terenului:

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, structuri turistice într-un nou cartier rezidențial. Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG. Subzona face parte din trupul izolat numărul 18 și este amplasată pe un teren dificil de construit datorită pantei mari. Zona are valoare peisagieră calitate care trebuie păstrată prin integrarea clădirilor în fondul natural.

In zonele aflate cu risc de instabilitate sau alunecări de teren se constituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);

M1pm – Subzona echipamentelor publice, servicii, comert, locuire situate in zona de protectie a monumentelor clasificate

Subzona mixtă cuprinde funcțiunea de locuire, funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, servicii aferente locuirii, în preajma unor monumente clasificate. Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni admise conform PUG. Subzona este situată în perimetrul zonei de protecție a monumentelor.

Utilizarea terenurilor situate în zona de protecție a monumentelor este condiționată de obținerea avizului DJCPN Dambovită

M2 - Subzona activități industriale, depozitate, comert și servicii

Se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concreta” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

M3 - Subzona servicii, structuri turistice și spații verzi amenajate, odihnă și agrement.

În zonele afectate de inundabilitate se propune interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care să ridice interdicția de construire (studiu geo aprofundat);

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 caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru subzona **M1, M1pm, M1a** :

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ;
 - unități sanitare;
 - unități de cultură;
 - unități de culte;
 - unități administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- orice tipuri de spații de cazare, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.

Pentru subzona **M1b**:

- locuințe individuale și colective, în regim de construcție discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii.

Pentru subzona **M2**:

- activități productive ,
- activități cercetare – dezvoltare
- activități formare profesională
- parcuri logistice
- parcuri tehnologice
- parcuri industriale
- parcuri de cercetare
- transporturi
- depozitare
- spații pentru expoziții
- cercetare agro-industrială
- IMM desfasurate în construcții industriale mari și mijlocii
- hale de prezentare de tip „showroom”;
- comerț („hypermarket”, „supermarket”, unități comerciale complexe de tip „mall”)
- activități manufacturiere;
- servicii;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații verzi amenajate;
- spații libere pietonale.
- stații de întreținere și reparații auto
- stații de benzină
- comerț, alimentație publică și servicii personale
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților

Pentru subzona **M3**:

- servicii: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;

- alimentatie publica
- pensiuni, motel, hotel;
- servicii personale
- comerț
- spatii destinate mestesugaritului
- servicii medicale si farmaceutice
- servicii de cultura si arta
- spatii expozitionale
- servicii de posta, telecomunicatii si publicitate
- spatii pentru conferinte, birouri oameni de afaceri, inchirieri de obiecte
- centre de informare
- agrement- sport;
- parcuri de distractii;
- locuri de joaca pentru copii.
- sport și recreere în spații acoperite;
- spatii de odihna si recreere;
- spatii verzi amenjate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1

-se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată.

Conditionare în zonele afectate de inundabilitate la autorizare de elaborarea unor documentații, studii de specialitate specifice care sa ridice interdictia de construire(studiu geo aprofundat) ;

Conditionare la autorizare în zonele de protecție a siturilor arheologice de descarcarea de sarcina arheologica - aviz DMI;

M1a :

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenjate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.

M1pm:

- locuințe individuale și colective, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unitati de inavtamant;
 - unitati sanitare;
 - unitati de cultura;
 - unitati de culte;
 - unitati administrative.
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sport și recreere în spații acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.

Utilizarea terenurilor situate in zona de protectie a monumentelor este conditionata de obtinerea avizului DJCPN Dambovita

M1, M1a, M1b, M1pm, M2, M3, ,

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

M2

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii
- in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru subzona **M1, M1a, M1b, M1pm, M3, :**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor în număr mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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;
- 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.

Pentru subzona **M2:**

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA);
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, M1a, M1b, M1pm,

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 250 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 350 mp.

M2 - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 2 500 mp și un front la stradă de minim 25,00 metri.

- În cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 1 000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri..

M3, ,

- Se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1 000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1, M1a, M1b, M1pm, M2, M3,

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 10 m față de axul drumului;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 3,00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, M1a, M1b, M1pm, M2, M3,

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic)
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- în cazul 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 0,90m 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 alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al partilor privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**M1, M1a, M1b, M1pm, M2, M3:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**M1, M1a, M1b, M1pm, M2, M3,:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

- pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M1a, M1b, M1pm, M2, M3,:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m

M1, M1a, M1b, M1pm

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **12m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+3.

M1a Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **6m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+1.

M1b Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **6m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+1.

M1pm- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **9 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+2.

M2- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **15 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei. Maxim P+4.

M3- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **6m** la cornișă. Maxim P+1.

M1, M1a, M1b, M1pm, M2 M3:

- în intersecții, zone importante nesustinite de capete de perspectivă, se admit punctual accente verticale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1, M1a, M1b,

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- fatadele clădirilor vor avea culori pastelate . Se interzic culorile stridente.

M1pm

- se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;
- nu se admit: beton aparent, pereți cortina, placaje ceramice din sticlă sau materiale plastice, nu se admit culori stridente;
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- nu se admit: confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic
- nu se admit: tamplarie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă, policarbonat
- nu se admit :pante asimetrice, coame rupte, coame cu apă prelungită peste cealaltă sau coame prelungite;

M2 M3,

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1, M1a, M1b, M1pm, M2 M3, ,:

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât se evita producerea gheții pe trotuare;

Dezvoltarea rețelelor tehnico -edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

- M2-** toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1, M1a, M1b, M1pm -in grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

M1, M1a, M1b, M1pm, M3: -terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

M2- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată 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 de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1, M1a, M1b, M1pm -se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de cca 1,80 metri;

M1, M1a, M1b, M1pm M3, -spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

M2- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1: - P.O.T.maxim **40%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M1a- P.O.T. maxim **25%** pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M1pm ,M1b : P.O.T.maxim **25%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M2: - P.O.T.maxim **50%**;

M3: - P.O.T.maxim **20%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1: -CUT maxim = **1,6** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M1a: -CUT maxim = **0,5** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M1b : -CUT maxim = **0,5** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M1pm: -CUT maxim = **0,75** mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M2: - CUT maxim = **2,5** mp. ADC / mp. teren;

M3: - CUT maxim = **0,4** mp. ADC / mp. teren;

EX- ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orasului în corelare cu comunele limitrofe:

EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole.

EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

EX3 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenurile exterioare teritoriului administrativ, au următorul caracter:

EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole.

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al ORASULUI și se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, comasarea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

EX2 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

Suprafețele împădurite din extravilanul ORASULUI FIENI s-au delimitat conform planșei cu TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederile art. 5 din RGU (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă).

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

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.

Exceptional, cu avizul organelor administrației de stat specializate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarelor silvice, precum și culturilor forestiere. la amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici forestiere.

Cabanele și alte construcții destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE pentru zonele extravilane.

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

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al ORASULUI FIENI se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare și Legii nr. 18/1991.

EX3 -Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrolului etc.

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se face în baza unei documentații de urbanism aprobată. și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu HGR nr.162/2002. Zona de protecție sanitară este de 1.000m.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică .

În zona de siguranță și protecție a drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiunile 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 sanitară (10 m) pentru surse de apă și puțuri de medie adâncime.

- Din prescripțiile “Normelor de igienă privind mediul de viață al populației” aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 menționăm că stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

- 7 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 400 kV;
- 6 m (min) - 16 m (max) pentru LEA 220 kV;
- 5 m (min) - 10 m (max) pentru LEA 110 kV.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință 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 rețelilor de cabluri electrice;

- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;

- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 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 rețelilor 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.

REȚELELE 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 60.000 mc/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	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural

Instituirea zonei de protecție s-a realizat prin studiu istoric delimitată pe plansa de Reglementari urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, 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.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m

Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcîn	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) 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

c) 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

d) 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

e) 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

f) 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 automata calității apei,	- 2 m în jurul construcțiilor hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: 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 sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala in domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANȚĂ ALE
CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana LEA	Lățimea zonei deprotecție și siguranță
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

ANEXA 2 - GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI FIENI.

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 MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări 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 bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă 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 împrejurimilor, acceselor 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 parcelă 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; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subsistență sau comercializare.

ARIA CONSTRUITA - 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 DESFASURATA – 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).

AUTORIZATIE 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 DIRECTA - 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 ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativă 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-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază 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.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafeței construite desfășurate : suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

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

CONSTRUCTII PROVIZORII - Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, - cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării 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).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - 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 dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

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.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

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.

INSTITUTII PUBLICE - Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - 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.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă cu pante mărginite de atic;
- d) streșină lucarnelor.

În cazul orasului Fieni, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile axe - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța

dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45grade la acesta.

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 derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

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 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 - Documentație aferentă Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICȚIE - Condiție obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

REZERVARE(amplasament rezervat) - Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamente aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele și zonele delimitate în documentațiile respective

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 refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona 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.

Servituti 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.

Servituti 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.

Servituti 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.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINȚĂ (U.T.R.) - Suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

ZONĂ CENTRALĂ - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONĂ 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 FUNCȚIONALĂ - Zonă 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.

ZONĂ 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.

Intocmit de:

Arhitect-urbanist Enache Lucian

Urbanist Miruna Chiritescu