

**PROIECTANT GENERAL :****S.C. URBANPRO SRL***Targoviste, str. Braratiei, nr. 12**J15/404/2006**CUI: ro18570764*

TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA I.L.CARAGIALE –  
JUDETUL DAMBOVITA

FAZA:VOL.II - REGULAMENT LOCAL

# REGULAMENT LOCAL

**BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI I.L.CARAGIALE****DATA : 2014**

**COLECTIV DE ELABORARE**

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| DIRECTOR:                     | Petre Mihaita                                                                         |
| COORDONATOR :                 | Urb. Dipl. Alexandrina Soare                                                          |
| PROIECTANTI URBANISM :        | Urbanist Miruna Chiritescu                                                            |
| PROIECTANTI RETELE EDILITARE: | Inginer Constanta Carstea                                                             |
| PROIECTANT STUDIU ISTORIC :   | Arhitect Doina Petrescu                                                               |
| PROIECTANT STUDIU GEOTEHNIC : | Inginer geolog Maria Radu                                                             |
| PROIECTANT ALTE STUDII:       | Inginer Marian Radu                                                                   |
| REDACTARE GRAFICA :           | Economist Malina Neagu<br>St. Arhitect Anca Ene<br>Inginer topograf Adrian Chiritescu |

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA I.L.CARAGIALE – ACTUALIZARE CONTINUTUL DOCUMENTATIEI:

## PIESE SCRISE

### VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

|              |                                        |  |
|--------------|----------------------------------------|--|
| <b>CAP.1</b> | <b>PRESCRIPTII GENERALE</b>            |  |
| 1.1.         | ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM |  |
| 1.2          | BAZA LEGALA                            |  |
| 1.3.         | DOMENIUL DE APLICARE                   |  |

|              |                                                                                                       |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.2</b> | <b>REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>                                          |  |
| 2.1.         | REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT |  |
| 2.2          | REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC                       |  |
| 2.3.         | REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII                                                   |  |
| 2.4.         | REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII                                                 |  |
| 2.5.         | REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA                                                              |  |
| 2.6.         | REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII                             |  |
| 2.7.         | REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI                       |  |

|              |                                 |  |
|--------------|---------------------------------|--|
| <b>CAP.3</b> | <b>ZONIFICAREA TERITORIULUI</b> |  |
| 3.1.         | ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE     |  |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 4.1.         | <b>C</b> - ZONA CENTRALA SAT I.L.CARAGIALE (resedinta de comuna) cu subzonele:<br>4.1.1.CA - Subzona centrala situata in afara limitei zonei de protectie a zonei istorice<br>4.1.2.CP - Subzona centrala situata in limitele zonei de protectie a zonei istorice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 4.2.         | <b>M</b> – ZONA MIXTA cu subzonele:<br>4.2.1.M1 - Subzona mixta – servicii, comert, locuire<br>4.2.2.M1p - Subzona mixta in zona protejata, satul I.L.Caragiale si Ghirdoveni<br>4.2.3.M2 - Subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comert, servicii - I.L.Caragiale, Mija<br>4.2.4.M3 - Subzona mixta: comert, servicii, locuire cu regim mediu de inaltime – Mija<br>4.2.5.M4 - Subzona mixta: comert, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat Mija<br>4.2.6.M5 - Subzona mixta: Agroturism, locuire permanenta/ nepermanenta in spatiu preponderent plantat - Ghirdoveni |  |
| 4.3.         | <b>L</b> - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu subzona:<br>4.3.1.L1- Subzona locuinte in zone traditionale si extinderi ale intravilanului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 4.4.         | <b>IS</b> - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 4.5.         | <b>ID</b> - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 4.6.         | <b>A</b> - ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOEHNICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 4.7.         | <b>DS</b> - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA cu subzonele :<br>4.7.1. DS - Subzona cu destinatie speciala in afara limitei zonei de protectie a zonei istorice<br>4.7.2. DSp - Subzona cu destinatie speciala in limitele zonei de protectie a zonei istorice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 4.8.         | <b>V</b> - ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele:<br>4.7.1. V1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat: zone de agrement, parc, scuaruri, plantatii<br>4.7.2. V2 - Subzona plantata cu rol de protectie si ambiental – la A1 si pe malurile raurilor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 4.9.         | <b>C</b> - ZONA CAI DE COMUNICATIE, cu subzonele:<br>4.9.1. CR – Subzona cai de comunicatie rutiera<br>4.9.2. CF – Subzona cai de comunicatie feroviara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

|       |                                                                                                                                                  |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4.10. | <b>G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA</b> , cu subzonele:<br><b>4.9.1.G -Subzona constructiilor si amenajari pentru gospodarie comunala / cimitire</b> |  |
| 4.11. | <b>TE - ZONA ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE</b>                                                                                                 |  |
| 4.12. | <b>TH -TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE</b>                                                                                                   |  |
| 4.13. | <b>EX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN</b>                                                                                                          |  |

■ **ANEXA A – CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO – EDILITARE SI SERVITUTIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR ; RISCURI STABILITE PRIN STUDIUL GEOTEHNIC**

RISC DE INUNDABILITATE

**Anexa A.1.1.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INUNDABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 25 si UTR 29

**Anexa A.1.2. -** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INUNDABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 7

RISC DE INSTABILITATE

**Anexa A.2.1.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 27

**Anexa A.2.2.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 27

**Anexa A.2.3.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 28

**Anexa A.2.4.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 29

**Anexa A.2.5.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – extravilan  
scara 1 : 2000 – UTR 5

**Anexa A.2.7.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – UTR 8

**Anexa A.2.8.-** Plansa “ IDENTIFICAREA ZONELOR CU RISC DE INSTABILITATE”,  
scara 1 : 2000 – extravilan

■ **ANEXA B – GLOSAR DE TERMENI UTILIZATI IN CUPRINSUL R.L.U. – I.L.CARAGIALE**

■ **ANEXA C – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM I.L.CARAGIALE**

■ **ANEXA D – LISTA MONUMENTELOR ISTORICE D.M.I./2010**

**Anexa D.1.-** Plansa “ IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL CONSTRUIT”,  
scara 1 : 2000 – UTR 1

**Anexa D.2.-** Plansa “ IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL CONSTRUIT”,  
scara 1 : 2000 – UTR 2

**Anexa D.3.-** Plansa “ IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL CONSTRUIT”,  
scara 1 : 2000 – UTR 26

■ **ANEXA E – SCHEMA UTR-uri, UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (1 – 35 )**

## PIESE DESENATE

|                                                                  |                                                                                    |                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b><u>P1 - INCADRAREA IN TERITORIU</u></b>                       |                                                                                    |                        |
| <b><u>1</u></b>                                                  | <b><u>Incadrare in teritoriu</u></b>                                               | <b><u>1:25 000</u></b> |
| <b><u>P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI</u></b>         |                                                                                    |                        |
| <b><u>2.1</u></b>                                                | <b><u>Situatia existenta – Disfunctionalitati</u></b>                              | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>2.2</u></b>                                                | <b><u>Situatia existenta – Disfunctionalitati</u></b>                              | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>2.3</u></b>                                                | <b><u>Situatia existenta – Disfunctionalitati</u></b>                              | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE</u></b>           |                                                                                    |                        |
| <b><u>3.1</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Zonificare functionala</u></b>                    | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>3.2</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Zonificare functionala</u></b>                    | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>3.3</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Zonificare functionala</u></b>                    | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>3.4</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Unitati teritoriale de referinta</u></b>          | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>3.5</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Unitati teritoriale de referinta</u></b>          | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>3.6</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Unitati teritoriale de referinta</u></b>          | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA</u></b>             |                                                                                    |                        |
| <b><u>4.1</u></b>                                                | <b><u>Reglementari – Ehipare edilitara</u></b>                                     | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>4.2</u></b>                                                | <b><u>Reglementari – Ehipare edilitara</u></b>                                     | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>4.3</u></b>                                                | <b><u>Reglementari – Ehipare edilitara</u></b>                                     | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</u></b>               |                                                                                    |                        |
| <b><u>5.1</u></b>                                                | <b><u>Proprietatea asupra terenurilor</u></b>                                      | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>5.2</u></b>                                                | <b><u>Proprietatea asupra terenurilor</u></b>                                      | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>5.3</u></b>                                                | <b><u>Proprietatea asupra terenurilor</u></b>                                      | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>P6 – REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE</u></b> |                                                                                    |                        |
| <b><u>6.1</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie</u></b>                        | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>6.2</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie</u></b>                        | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>6.3</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie</u></b>                        | <b><u>1:5 000</u></b>  |
| <b><u>6.4</u></b>                                                | <b><u>Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie – Profile transversale</u></b> | <b><u>1:200</u></b>    |

|              |                                               |
|--------------|-----------------------------------------------|
| <b>CAP.1</b> | <b>PRESCRIPTII GENERALE</b>                   |
| <b>1.1.</b>  | <b>ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM</b> |

**1.1.1.**Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integranta a Planului Urbanistic General actualizat, al satelor componente ale comunei I.L.Caragiale, judetul Dambovita.

**1.1.2.**Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic General, explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la **modul de utilizare al terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatilor.**

**1.1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCILC (Consiliul Local al Comunei I.L.Caragiale), prin Hotararea nr.....din data de.....

**1.1.4.**Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (PUZ si/sau PUD) pentru parti componente ale satelor componente ale Comunei I.L.Caragiale, se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUG.

**1.1.5. 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.**

Orice PUZ care **modifica** prevederile stabilite prin **prezentul regulament** va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, 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 Comunei I.L.Caragiale, va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

**1.1.6.** Prezentul regulament are caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia derogarilor si a zonelor delimitate in PUG pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii, cf. legii.

**1.1.7.** Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

**1.1.8.** In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism **se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva** sau daca conditiile specifice amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, in certificatul de urbanism :

a)să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b)să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c)să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de primarul general al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

d)să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e)să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

**Avizul de oportunitate** se emite in baza unei solicitari scrise, cuprinzand urmatoarele elemente:

- a) Piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;
- b) Piese desenate, respectiv incadrarea in zona, plat topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor si a limitelor servitutilor propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor.

Prin **avizul de oportunitate** se stabilesc urmatoarele:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti;
- reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare;
- capacitati si indicatori maximali pentru volumele de marfa vehiculate, emisii de noxe;

Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau de detaliu se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire, exclusiv cu respectarea reglementarilor urbanistice aprobate.

Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Noua documentatie de urbanism, cuprinzand interventia solicitata poate fi aprobata numai dupa o perioada de **12 luni** de la data aprobarii documentatiei initiale ( PUG si RLU ).

**1.1.9.** Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei din domeniul urbanismului si cea complementara acesteia.

**1.1.10.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie sa asigure corelarea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatii, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

## 1.2 BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.2.1.** La baza elaborarii RLU pentru satele Comunei I.L.CARAGIALE, stau in principal :

- **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** (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999
- **Ordinul 1 943 / 2002 al MLPTL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare ;**
- **Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **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), cu completarile si modificarile ulterioare;**
- **Legea privind protejarea monumentelor istorice ( 422 / 2001 );**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile si completarile ulterioare;**
- **Legea 242 din 23 iunie 2009** privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- **Ordonanta de Urgenta 7 din 2 februarie 2011 ( OUG 7 / 2011 ) pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;**
- **Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;**
- **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 ;

- **Hotararea nr.930/ 11 august 2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;
  - **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 ;**
  - **Legea 451/2002** privind ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 oct. 2000;
  - **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 – sectiunea a IV – a – reseaua de localitati;
  - **Legea privind aprobarea PATN Sectiunea VI – Zone cu resurse turistice;**
  - **Codul Civil si Codul Sivic in vigoare;**
  - Toata legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului;
- 1.2.2. Regulamentul Local de Urbanism** reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUG, el intarind si detaliind, prin prescriptii (permisiuni si interdictii) reglementarile din PUG.

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| <b>1.3.</b> | <b>DOMENIUL DE APLICARE</b> |
|-------------|-----------------------------|

**1.3.1.** Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al satelor Comunei I.L.Caragiale precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei I.L.Caragiale, în teritoriul administrativ al comunei. Regulamentul contine totodata, in capitolul **EX** reguli cu privire la teritoriul extravilan al Comunei I.L.Caragiale.

**1.3.2. R.L.U.** aferent PUG, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilanul trupurilor de baza ale satelor comunei I.L.Caragiale, cat si in trupurile cuprinse in intravilan,dar izolate, situate in teritoriul administrativ al comunei.

**Teritoriul intravilan al comunei I.L.Caragiale** este compus din :

**TA – Trupul de baza al satului I.L.CARAGIALE** cuprins in :UTR. nr.: 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ( vezi schema UTR )

Alte trupuri ale satului **I.L.CARAGIALE** :

**TA1** – Zona mixta : comert, servicii depozite langa gara ( **UTR nr.10**);

**TA2** – Cabana Romsilva - servicii, comert ( **UTR nr.11**);

**TA3** – Zimbraria : prestari servicii ( **UTR.nr.12** ) ;

**TA4** – Unitate militara ( **UTR.nr.13** ) ;

**TB – Trupul de baza al satului MIJA**, cuprins in **UTR. nr.14,15,16,17**

Alte trupuri ale satului **MIJA** :

**TB1** – Parc Mija : industrie, depozitare, servicii ( **UTR nr.19,20**);

**TB2** – Fabrica echipamente pirotehnice ( **UTR nr.18**);

**TB3** – Echipamente tehnico edilitare : releu ( **UTR.nr.21** ) ;

**TB4** – Echipamente tehnico edilitare : releu ( **UTR.nr.24** ) ;

**TB5** – Ferma animale ( **UTR.nr.22** ) ;

**TB6** – Ferma animale ( **UTR.nr.23** ) ;

**TC – Trupul de baza al satului GHIRDOVENI cuprins in UTR. nr. 25,26,27,28,29,30,31,32****TC1 – Unitate militara : destinatie speciala ( UTR nr.33);****TC2 – Balastiera ( UTR nr.34);****TC3 – Cabana ocol silvic ( UTR.nr.35) ;**

**1.3.3.** Teritoriul intravilan al comunei I.L.Caragiale, prezentat in Plansa nr.3– « Reglementari Urbanistice – Zonificare » pentru fiecare din satele comunei cuprinse in documentatia PUG si RLU pentru COMUNA I.L.CARAGIALE - ACTUALIZARE, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996, prin grija administratiei publice locale.

**1.3.4. Corelari cu alte documentatii**

- Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale avizate si aprobate conform legii, anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei I.L.Caragiale.

- Totodata, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al satelor componente ale comunei I.L.Caragiale.

- Se preiau de asemenea recomandarile cuprinse in studiul istoric pentru fundamentarea PUG, in ceea ce priveste conditiile de contruire in zonele de protectie ale monumentelor istorice si ale siturilor arheologice.

**1.3.5. Conditii de aplicare**

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza.

-Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la capitolul 4, precum și în conținutul regulamentului.

- 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. Exemplu : zona centrala, zonele construite protejate delimitate prin studiul istoric general si preluate in PUG, enclave neconstruite de dimensiuni mari, introduse in intravilan, zone cu functiuni mixte : industrie, servicii, comert etc.

**1.3.6. Zonificarea functionala** a satelor comunei I.L.CARAGIALE s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala este prezentata in plansa nr.3 si face parte integranta din RLU si PUG si este conforma cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala stabilita in PUG si explicitata in plansele UTR care insotesc prezentul regulament.

**1.3.7.** Teritoriul intravilan al Comunei I.L.CARAGIALE s-a impartit in **35** (treizeci si cinci) unitati teritoriale de referinta (UTR), tinand seama de :

I. Limite fizice existente in teren ( limite cadastrale, strazi, elemente naturale ) ;

II. Functiunea predominanta a zonei ;

III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata ;

**Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii cu o functiune predominanta si care prezinta caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune.**

Fiecare UTR in parte va avea definite propriile elemente de REGULAMENT descrise si ilustrate grafic in Capitolul 4 al acestui volum ( prescriptiile de construibilitate la nivelul U.T.R. – urilor).

|              |                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CAP.2</b> | <b>REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b>                                                 |
| <b>2.1.</b>  | <b>REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT</b> |

**2.1.1. Configuratia geografica a teritoriului comunei, prezenta padurilor si a cursurilor de apa care ii strabat teritoriul este favorabila pastrarii calitatilor mediului natural.**

**2.1.2. 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 pot aparea pe parcursul viabilitatii documentatiei.

**Art.3 din RGU – Terenuri agricole din extravilan:** » (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole 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 «

**2.1.3. 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 aparea ulterior elaborarii documentatiei. Destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3." REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE - satele I.L.CARAGIALE, GHIRDOVENI si MIJA.

**Art.4 din RGU – 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 :

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

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico – edilitare ;

c) 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. »

**2.1.4. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu folosinta forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii** se supune prevederilor art. 5 din RGU in conditiile respectarii legislatiei specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu completarile ulterioare.

**ART.5 din RGU – Suprafete impadurite :** « (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza 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, Padurilor 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 ».

Suprafetele impadurite au fost pastrate cu functiunea specifica existenta in extravilan. S-a propus, extinderea spatiilor plantate de o parte si de alta a drumului national DN72 cu rol de protectie si ambiental.

**2.1.5. Autorizarea executarii constructiilor si lucrarilor de amenajare definitiva pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate conform legii, se supune prevederilor art.6 din RGU.**

In situatia in care se solicita autorizarea executarii de constructii necesare exploatarei resurselor subsolului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare.

**Art.6 din RGU – Resursele subsolului :** « (1) Autorizarea constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

(2) Autorizarea constructiilor industriale necesare exploatarei 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 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. ».

**2.1.5.1.** Pentru orice lucrari de exploatare a resurselor de agregate minerale existente pe teritoriul comunei I.L.CARAGIALE (cu predilectie in zona de terasa a paraului Cricovul Dulce), autorizatia de construire va contine conditii obligatorii privind efectuarea lucrarilor de refacere a peisajului.

**2.1.6. Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albia minora, majora si in zona de protectie a paraului Cricovul Dulce etc., 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 / 1996 cu completarile ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 si care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei) si cu avizul AN Apele Romane.**

**Art.7 din RGU – Resurse de apa si platforme meteorologice :** « (1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor 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 alucrarilor de gospodarire a apelor.

(2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (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 si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice. »

S-a stabilit latimea zonei de protectie a paraului Cricovul Dulce de **15,0 m**, iar pentru cursurile de apa care traverseaza satele **5,0 m** (Valea Racita, Paraul Neagra, Paraul Provita, torenti, etc.);

Teritoriul administrativ al comunei se caracterizeaza prin existenta unei retele hidrografice de origine antropică, formată din canale de irigare – desecare. Această rețea este constituită din canale cu dimensiuni variabile. Se impune o zona de protectie de o parte si de alta a acestor canale de minim **3,0m** , conform legii.

**2.1.7. Autorizarea executarii constructiilor si lucrarilor de amenajare in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile prevederilor art.8 din RGU.**

**Art.8 din RGU – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate :** « (1) Autorizarea 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 valoare peisajului este interzisa

(2) Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelate zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(3) 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. »

**2.1.8. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din RGU.**

**Art.9 din RGU – Zone construite protejate :** « (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin(1).

(3) 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 ministerului culturii.

Interventiile asupra monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice aprobata in 2010, existente pe teritoriul satelor Comunei I.L.Caragiale, asupra imobilelor din zonele lor de protectie sunt avizate, in conditiile legii, de Ministerul Culturii si Cultelor prin structurile sale de specialitate Comisia Nationala a Monumentelor Istorice, DJPN Dambovita).

**Zona de protectie a monumentelor istorice** reprezinta suprafetele de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate prin planurile urbanistice, avizate si aprobate conform legii, in care se instituie reglementari privind executarea de lucrari in zona.

In vederea conservarii unui monument se va respecta cadrul ambiental al acestuia. *Nu se va accepta nici o constructie noua, nici o demolare sau transformare in cadrul ambiental al monumentelor, care va produce o alterare a raportului de volume si culori.*

*In scopul conservarii monumentelor se va urmări alocarea unei functiuni optime fara a altera structura, forma si decorul cladirilor.*

*Operele de sculptura, pictura sau decoratie care fac parte integranta din monument nu pot fi separate de acesta decat in cazul in care interventia respectiva este singura solutie pentru salvarea lor.*

**Zonele de protecție ale monumentelor istorice, conform Studiul istoric general sunt definite astfel:**

**în satul Ghirdoveni**

1. Pentru **Situl medieval de la Ghirdoveni, punct "Siliște"** - sunt admise doar lucrări agricole care nu afectează solul în profunzime, mai mult de 30 cm. Situl a fost parțial cercetat în 2002, dar este necesară continuarea cercetării, ca atare se vor prevedea reguli de protejare.
2. Pentru **Crucea de piatră**, aflată în imediata apropiere a sitului „Siliște”, se vor lua măsuri de protejare, în principal: ridicarea la poziție verticală și asigurarea unui suport pentru a putea rămâne în această poziție; curățarea pietrei. Ambele lucrări se vor face în baza unei documentații avizate de D.J.C.P.N. Dâmbovița și cu personal autorizat pentru restaurare piatră.
3. Zona de protecție a monumentelor: **DB-I-s-A-17049 - Situl medieval de la Ghirdoveni, punct "Siliște"**, DB-I-m-A-17049.01 Biserică (ruine) sec. XV – XVII, DB-I-m-A-17049.02 Așezare, sec. XV – XVII, DB-I-m-A-17049.03 Cimitir, sec. XV – XVII și **DB-IV-m-A-17823 Cruce de piatră** sec. XVII, este delimitată pe limite cadastrale pe malul vestic al pârâului Cricovul Dulce și pe drumurile de exploatare comunale, conf. Planșa 2.1. Terenul se află în extravilanul localității.
4. Zona mai cuprinde câteva case tradiționale cu valoare arhitecturală și ambientală, care ar putea face obiectul unei clasări la categoria B – valoare locală, sau a unui „ansamblu rural”, pe baza unui PUZ cu cercetare particularizată.

**in satul I.L. Caragiale**

1. Pentru **DB-II-m-A-17535 Biserica "Sf. Dumitru Izvorătorul de Mir" – de Afară**, este necesară cercetarea arheologică, cercetarea de arhitectură și expertizarea bisericii, pentru a putea fi restaurată și pusă în valoare. Monumentul este cu atât mai valoros cu cât este singurul rămas din vechiul ansamblu al Mănăstirii Mărgineni.
2. Pentru **DB-II-m-B-17536 Casa Steluța Marinescu**, fiind una din casele cele mai reprezentative ale comunei, se pot prevedea fonduri la bugetul local, pentru sprijinirea proprietarilor în vederea restaurării casei și, în special a fațadelor.
3. Zonele de protecție ale monumentelor: **DB-II-m-A-17535 Biserica "Sf. Dumitru Izvorătorul de Mir" – de Afară** și **DB-II-m-B-17536 Casa Steluța Marinescu**, se află în zona centrală a satului, înconjurând pe două părți amplasamentul fostei mănăstiri Mărgineni (actualul Penitenciar). Delimitarea se face pe limite cadastrale, pe ambele fronturi ale drumurilor, conf. Pl.2. 2.
4. Zona mai cuprinde câteva case tradiționale cu valoare arhitecturală și ambientală, care ar putea face obiectul unei clasări la categoria B – valoare locală.

**2.1.8.1.** Autorizarea oricarui tip de interventie la o constructie sau parti dintr-o constructie declarata monument istoric si inscrise pe lista monumentelor istorice aprobata, de mai sus se face dupa obtinerea avizului DJPN Dambovita si CNMCD Targoviste.

**2.1.8.2.** Autorizarea oricarei constructii si amenajari in imediata vecinatate a unui monument istoric (**incinta monumentului delimitata topografic**) inscrise pe lista monumentelor aprobata, se face in conditiile de la punctul 2.1.8.1. si cu **obligativitatea descarcarii de sarcina istorica**, conform legislatiei in vigoare.

**2.1.8.3.** Autorizarea oricarei constructii in **zonele de protectie delimitate in Studiul Istoric General** se va face cu avizul prealabil de DJPN Dambovita.

**2.1.8.4.** Autorizarea oricarei constructii si/sau amenajari in zona protejata istoric ( **zona din studiul istoric general care se suprapune cu zona centrala a satului I.L.Caragiale** ) se face dupa elaborarea si aprobarea PUZCP.Pana la elaborarea PUZCP, autorizarea construirii se face prin PUD si/sau PUZ pe o suprafata mai mica.

## 2.2

**REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**2.2.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU, dupa luarea masurilor de inlaturare a factorilor de risc si conform prevederilor Legii 10 /1995 cu completarile ulterioare.**

Prin riscuri naturale intelegem alunecari de teren, terenuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile.

**Art.10 din RGU- 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 intelege : alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. »

**Zonele expuse la riscuri naturale** sunt evidentiata in plansele nr. 2.1.,2.2.,2.3. – « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI satele I.L.CARAGIALE, GHIRDOVENI si MIJA » si 3.1.,3.2.,3.3.– « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA » ; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul de fundamentare « STUDIU GEO – HIDRO - RISCURI NATURALE COMUNA I.L.CARAGIALE » , care face parte integranta din PUG.

De asemenea, pentru o mai buna intelegere si un lucru facil cu planurile ce reprezinta « Regulamentul Local de Urbanism » de catre reprezentantii autoritatii administratiei locale au fost introduse ca anexe ( planse ajutatoare, scara 1 : 2000 ) astfel :

Anexa A..1.1. si Anexa A.1.2. – risc de inundabilitate ;

Anexa A..2.1 – Anexa A .2.8. – risc de instabilitate.

**Riscul producerii unor dezastre si efectele lor – tipologia fenomenelor**, in sensul art. 10 din RGU sunt :

**2.2.1.1. Riscul seismic :** -Fenomenele de alunecare de terenuri sunt excluse.Este necesara crearea unor spatii tapon pentru adapostirea provizorie a locatarilor,in cazul necesitatii parasirii temporare a locuintelor, pe timpul executarii lucrarilor de interventie sau in caz de cutremur ( vezi studiul geotehnic).

**2.2.1.2. Riscul de inundabilitate si eroziune:**

- Zona de locuit si functiunile complementare din zona adiacenta albiei vaili Tudorei cu predilectie zona sudica a satului I.L.Caragiale ;

- Toate zonele rezidentiale, cele complementare si compatibile cu locuirea traversate de cursuri de ape cu debit nepermanent, in principal torenti in momentul precipitatiilor abundente ;

- Zonele de locuinte si functiunile complementare adiacente torentului de pe raza satului Ghirdoveni ;

- Terenurile adiacente paraului Cricovul Dulce expuse eroziunilor de mal ;

**In zonele marcate pe plansele 3.1., 3.2., 3.3. « Reglementari urbanistice – Zonificare functionala » cu hasura ( zonele de protectie a cursurilor si oglinzilor de apa – 10 m si a canalelor hidrotehnice – 3m ) nu se va autoriza construirea de locuinte si alte functiuni ; amenajarile cu rol peisagistic si cu functie utilitara se pot autoriza numai cu avizul Apelor Romane ;**

**In zonele cu stagnare a apelor din precipitatii marcate pe aceleasi planse, autorizarea construirii se face numai dupa eliminarea riscului semnalat prin lucrari specifice ;**

**2.2.1.3. Riscul de instabilitate:** Acest risc pe teritoriul comunei I.L.CARAGIALE, datorita morfologiei terenului, se prezinta in special in teritoriul extravilan al comunei ( teritoriu administrativ ) dar si in teritoriul intravilan.

**In zonele marcate pe plansele 3.1., 3.2., 3.3. « Reglementari urbanistice – Zonificare functionala » cu hasura ( hasura maro - ocru ) nu se va autoriza construirea de locuinte si alte functiuni ; amenajarile cu rol peisagistic si cu functie utilitara se pot autoriza numai dupa eliminarea riscului semnalat prin lucrari specifice.**

**2.2.1.4. Se stabilesc urmatoarele permisivitati si restrictii in zonele de risc :****Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrari de combatere a eroziunii de adancime etc).

In zonele expuse la riscuri tehnologice (conducta de transport titei, conducta de transport gazolina si fibra optica ce apartin de CONPET ) si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in Plansele nr. 3.1., 3.2., 3.3. -"Reglementari Urbanistice-Zonificare functionala",sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari pentru eliminarea efectelor poluarii solului cu produse petroliere, lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

**Utilizari permise cu conditii :**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995,actualizata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10,RGU**.

Se admit de asemenea 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, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor paraului Cricovul Dulce si ai afluentilor acestuia, plantatii pentru protectia cursurilor de apa),aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

**Utilizari interzise :**

Toate constructiile si amenajarile in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la **alin 2, art 10** din RGU, in plansele PUG si in studiul de fundamentare « Studiu geotehnic si riscuri naturale comuna I.L.CARAGIALE », in vecinatatea conductelor de transport titei, gazolina , fibra optica precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii ( spatiile plantate cu rol de protectie a malurilor apelor prezentate in plansele 3.1,3.2,3.3).

**Primaria comunei I.L..Caragiale a aprobat :**

- 1) «Planul de aparare in cazul producerii unei situatii de urgenta specifice produse de cutremure si/sau alunecari de teren» .
- 2) « Planul local de aparare impotriva inundatiilor, gheturilor si poluarilor accidentale pe perioada 2014 – 2017» .

In acest sens au fost stabilite la nivelul comunei I.L.Caragiale prin dispozitia nr. 591/26.03.2014 « Planul de evacuare in caz de urgenta » ce cuprinde mai multe locatii privind refugiarea sinistratilor in caz de urgenta astfel :

- Dispensar uman – sat Ghirdoveni ;
- Primaria I.L.Caragiale - sat Ghirdoveni ;
- Scoala nr. 1 - sat Ghirdoveni 70 sinistrati ;
- Camin cultural - sat Ghirdoveni 63 sinistrati ;
- Biserica Paraschiva si Biserica Sf. Arhanghel Mihail si Gavril - sat Ghirdoveni ;
- Scoala nr. 2 - sat Ghirdoveni 70 sinistrati ;
- Gradinita – sat I.L.Caragiale ;
- Camin cultural - sat I.L.Caragiale 64 sinistrati;
- Postul de Politie - sat I.L.Caragiale ;
- Scoala nr. 1 - sat I.L.Caragiale 110 sinistrati ;
- Biserica Sf. Dumitru ;
- Scoala Mija – 75 sinistrati.

Au fost propuse doua tabere de refugiati la nivelul comunei I.L.Caragiale :

- **locatia de baza** pe islazul comunei, in apropierea statiei de apa cu o suprafata de aproximativ 10 ha.
- **locatia de rezerva** pe islazul comunei, in apropierea DN 72, in zona satului Mija cu o suprafata de aproximativ 10 ha.

**2.2.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de retele se va face tinand seama de zonele de servitute si de protectie a retelelor edilitare, conform art.11 din RGU.** Protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, inclusiv LEA 20KV, apa (puturi captare apa, rezervoare de inmagazinare, statie de pompare), canalizare (statii de epurare), a cailor de comunicatie (zonele de protectie ale infrastructurii rutiere) si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din RGU.

Se instituie zona de protectie pe baza normelor specifice pe distanta de **10 metri** de o parte si de alta a **conductelor de transport titei si conductelor de fibra optica CONPET Ploiesti** si **15 metri** de o parte si de alta a **conductelor de transport gazolina si conditionarea la autorizare de obtinerea avizului gestionarului conductei conform Avizului CONPET S.A. nr. 6894 / 11.10 2007.**

**Art.11 din RGU – 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, a conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, este interzisa.

**(2)** In sensul prezentului regulament, *riscurile 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 alin.(1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. »

#### **Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in Plansele nr. 3.1,3.2,3.3. -"Reglementari Urbanistice-Zonificare functionala" si 4.1,4.2,4.3. -Reglementari echipate tehnico – edilitara », sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop **prevenirea** riscurilor tehnologice si **limitarea efectelor** acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

#### **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizate, privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

#### **Utilizari interzise :**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

#### **Latimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA ( culoare de protectie si siguranta ):**

LEA – 6,10 sau 20 KV 24 m

#### **Zone de protectie la cai de comunicatie rutiera in afara intravilanului :**

|               |             |
|---------------|-------------|
| DRUM NATIONAL | 22 M DIN AX |
| DRUM JUDETEAN | 20 M DIN AX |
| DRUM COMUNAL  | 18 M DIN AX |

#### **Zone de protectie la cai de comunicatie rutiera in intravilan :**

|               |             |
|---------------|-------------|
| DRUM NATIONAL | 13 M DIN AX |
| DRUM JUDETEAN | 12 M DIN AX |
| DRUM COMUNAL  | 10 M DIN AX |

**Autorizarea construirii in zonele de siguranta si protectie** pentru LEA 20KV se face dupa obtinerea avizului gestionarului retelei / echipamentului respectiv. Aceeasi regula se aplica si in zonele de siguranta si protectie a infrastructurii rutiere ( DN, DJ, DC ).

**Autorizatia de construire va respecta conditiile impuse de emitent ( gestionarul retelelor, echipamentelor si drumurilor clasate ) in avize.**

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 :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : **500 m** ;
- Ferme de ovine : **100 m** ;
- Ferme de cabaline : **100 m** ;
- Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 de capete : **500 m** ;
- Ferme de porci pana la 2000 de capete : **500 m** ;
- Ferme de porci intre 2000 – 10000 capete : **1000 m** ;
- Ferme de pasari pana la 5000 de capete : **500 m** ;
- Ferme de pasari cu peste 5000 de capete si complexe avicole industriale : **1000 m** ;
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala : **300 m** ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere: distanta minima de protectie: **300 m**, daca nu este echipata cu treapta mecanica, biologica si chimica conform normelor UE ;
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum **50 m**; Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori. Intre morminte si gardul cimitirului va fi lasata o zona libera de **3 m**;
- Depozite controlate de deseuri menajere : distanta minima de protectie pana la zona de locuit si functiuni complementare : **1000 m** ;
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport : **50 m** ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din **amenajari in gospodarii particulare**, care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin **10 m de ferestrele locuintelor** ;
- Unitatile care prin specificul activitatii lor necesita **protectie speciala** ( gradinite, scoli, centre de sanatate, biblioteci, muzee, pensiuni agroturistice, hoteluri, tabara scolara, complex balnear etc. ) vor avea o zona de protectie de minim **50 m** fata de locuinte si unitati cu activitati poluante ori cu volum mare de transporturi ) ;
- Dispensare veterinare : **30 m** ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare ( **de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine**) se amplaseaza la cel putin **10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata** si se exploateaza, astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor ;

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

**2.2.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica** pe terenurile pe care este instituita **servitute de utilitate publica**, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 /RGU** si cu **Legea nr.213/1998**.

**Art.16 din RLU– 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 »

- **Utilitatea publica** se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

- **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, expropriu sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

- **Delimitarea terenurilor necesare** se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica** se face pe baza documentatiilor de urbanism si de amenajarea teritoriului, conform legii.

- Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

**2.2.3.1. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor** se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU. 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.

**Art.13 din RGU – Asigurarea echiparii edilitare :** « (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunea 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. »

**Echiparea edilitara** este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

**Cheltuieli de echipare edilitara :** sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comuna si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia ( alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate etc. ), care se asigura de regula prin bugetele locale.

**Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.**

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni etc ) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.**

## 2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

**2.3.1. Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural** cat si prin evitarea amplasarii la distante necorespunzatoare a constructiilor unele in raport cu altele.

**Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii art.17 din RGU – Anexa 3. Se vor respecta normele cuprinse in Ordinul 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.**

**Art.17 din RGU – Orientarea fata de punctele cardinale :** « (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la RGU. »

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural ( prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale ), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de **insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.**

- **Durata minima de insorire** ceruta de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile ( sud ).

- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor ( H, I, L ), in zilele de referinta, pentru latitudinea 45° nord.

- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor ( si implicit posibilitatile de insorire ale acestora ), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

**Modul de utilizare a Anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism**

Anexa nr. 3 la RGU vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei, prin recomandarile de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

**- Constructii pentru cult**

Orientarea constructiilor pentru cult se face cu respectarea cerintelor cultului respectiv. Autorizarea executarii lacaselor pentru cult se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

**- Terenuri de sport ale constructiilor de invatamant**

Terenurile de sport in aer liber se orienteaza de regula pe directia Nord – Sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

**- Constructii de locuinte**

- Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel, incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila ( sud ) sa se asigure durata minima de insorire de 1<sup>1/2</sup> h la solstitiul de iarna.

- In cazul cladirilor de locuit colective organizate in ansambluri, se va evita amplasarea constructiilor pe directia est – vest, iar cand aceasta solutie nu este posibila, apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

- In cazul unei parcelari, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumătate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1<sup>1/2</sup> h la solstitiul de iarna.

**2.3.2. Condițiile de amplasare a constructiilor cu functiunea de locuire fata de drumurile publice se stabilesc respectand prevederile art.18 din RGU, corelat cu prevederile legislatiei specifice in vigoare.**

**Art.18 din RGU – Amplasarea fata de drumuri 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.
- (2) In sensul prezentului regulament prin *zona drumului public* se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa , cu respectarea zonelor de protectie a drumului conform legii.
- (4) In sensul prezentului regulament, prin *functiuni de locuire* se intelege : locuinte, case de vacanta si alte constructii cu carcter 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. »

**2.3.2.1.** 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 legii.

**2.3.2.2.** 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, precum si de normele tehnice in vigoare pentru **adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia.**

**Functiile si caracteristicile strazilor** din satele Comunei I.L.CARAGIALE sunt in conformitate cu Ordinul nr. 50/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor rurale, urmatoarele :

**-Cai de comunicatie principale** ( cu benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens ) :

- **Cai de comunicatie rutiera si transport extrateritoriale :** DN72( Ploiesti - Targoviste ) ; DJ710A ( Moreni – I.L.Caragiale ) ;
- **Cai de comunicatie si transport local, in spatiul intracomunal,** intre resedinta de comuna si satele componente :

- **Strazi principale** - aceste strazi sunt partial asfaltate, partial impietruite ;pe ansamblu drumurile sunt bine intretinute dar, profilele transversale sunt neamenajate conform clasei tehnice din care fac parte.

- **Strazi secundare** - restul strazilor, cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa, pentru deservire locala, daca administratia publica locala nu a hotarat altfel.

- **Profilele transversale ale strazilor** s-au stabilit in functie de clasa tehnica, de categoria functionala, de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica si de situatia existenta a fronturilor stradale existente, astfel :

**DN 72 :**

- TIP 1-1( zona strazii 26,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 1,0 m ; sant 1,0 m ; zona de siguranta ( spatii verzi ) de 1,50 m, trotuare de cate 2,50 m si spatii verzi de cate 2,50 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 9,00 m ;**
- TIP 2-2 ( zona strazii 18,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 1,0 m ; sant 1,0 m ; zona de siguranta ( spatii verzi ) de 1,50 m, trotuare de cate 2,00 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 6,00 m ;**
- TIP 3-3 ( zona strazii 20,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 1,0 m ; sant 1,0 m ; zona de siguranta ( spatii verzi ) de 1,50 m, spatiu verde de cate 0,5 m, trotuare de cate 1,0 m si spatii verzi de cate 1,0 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 22,00 m ;**
- TIP 4-4( zona strazii 26,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 1,0 m ; sant 1,0 m ; zona de siguranta ( spatii verzi ) de 1,50 m, spatii verzi de 1,50 m, trotuare de cate 2,0 m si spatii verzi de cate 2,50 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri, fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 15,00 m -17,00 m ;**

**DJ 710 A :**

- TIP 5-5( zona strazii 16,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m ; spatiu verde de 0,50 m, trotuare de cate 1,50 m si spatiu verde de 1,0 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 4,00 m ;**
- TIP 6-6( zona strazii 14,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m ; trotuare de cate 1,0 m si spatiu verde de 1,0m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 5,00 m ;**

**Strazi rurale principale** : zona strazilor are latimea de 10,0 – 14,0 m :

- TIP 7-7( zona strazii 14,0 m ), cu latimea partii carosabile de 7,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m ; trotuare de cate 1,0 m si spatiu verde de 1,0m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**
- TIP 8-8( zona strazii 13,0 m ), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m ; trotuare de cate 1,0 m si spatiu verde de 0,50m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 5,00 m ;**
- TIP 9-9( zona strazii 12,0 m ), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m, spatiu verde de 0,50 m ; trotuare de cate 1,0 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 5,00 m ;**
- TIP 10-10( zona strazii 12,0 m ), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m, spatiu verde de 0,50 m ; trotuare de cate 1,0 m ; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**
- TIP 11-11( zona strazii 10,0 m ), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, sant si trotuar de 1,50 m, spatiu verde de 0,50 m ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**

**Strazi rurale secundare** : zona strazilor are latimea de 7,0 – 8,0 m ;

- TIP 12-12( zona strazii 8,0 m ), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, sant pe de o parte de 1,0 m si trotuar de 1,0 m pe de o parte ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**

- TIP 13-13( zona strazii 7,0 m ), cu latimea partii carosabile de 5,00 m, sant pe de o parte de 1,0 m si trotuar de 1,0 m pe de o parte ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**  
**Strazi vicinale** : zona strazilor are latimea de 6,0 m ;
- TIP 14 -14( zona strazii 6,0 m ), cu latimea partii carosabile de 4,00 m, sant pe de o parte de 1,0 m si trotuar de 1,0 m pe de o parte ; **retragere de la aliniament : 2,00 m ;**
- TIP 15-15( zona strazii 6,0 m ), cu latimea partii carosabile de 5,00 m, sant pe de o parte de 1,0 m ; **retragere de la aliniament : 2,00 m ;**

### 2.3.2.3.Strazi noi, prelungiri de strazi, modernizari ( largiri ) strazi

Autorizarea construirii strazilor noi propuse in satele I.L.Caragiale, Ghirdoveni si Mija astfel :

- In zonele mixte **M1, M2, M3, M4 si M5** : conform unui PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza si aproba conform legii ;
- In zonele in care **autorizarea se face direct** conform studiilor de fezabilitate, DTAC ;
- In zonele in care se modernizeaza strazile in profil transversal si uneori se si largesc (acolo unde este posibil), conform DTAC ;
- In toate situatiile, in documentatiile intocmite se determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local, judetean, national), se identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, completata ulterior.

**2.3.2.4.Amenajarea intersectiilor** la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatile Comunei I.L.CARAGIALE se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a urmatoarelor intersectii (plansele nr.3.1,3.2,3.3), "Reglementari Urbanistice - Zonificare " ), apreciate ca prioritati de interventie :

- Intersectia dintre DN72 cu strada Braniste ;
- Intersectia dintre DN72 cu strada Postei ;
- Intersectia dintre DN72 cu strada Haltei ;
- Intersectia dintre DN72 cu strada Racila ;
- Intersectia dintre DN72 cu alee acces blocuri ;
- Intersectia dintre DN72 cu drum acces la SC Uzina Mecanica Mija SA ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Principala ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Hotar ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Malului ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Bisericii ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Ghiculesti ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Parsesti ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Morii ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Geroasa ;
- Intersectia DJ 710A cu strada CAP ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Bradului ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Tufeni ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Parcele ;
- Intersectia strada Tufeni cu strada Tufeni ;
- Intersectia strada Parcele cu strada Parcele ;
- Intersectia strada Saceni cu strada Gradina Mare ;
- Intersectia strada Stubeu cu strada Malului ;
- Intersectia strada Hotar cu strada Statie Pompe ;
- Intersectia strada Braniste cu strada Furtuna ;

b. Pentru realizarea corecta a acestor intersectii se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o **distanța de cel puțin 30,0 - 50,0 m**, pana la elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ si/sau DTAC, conform legii ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor

publice de interes national (CNADR) pentru intersectiile cu drumul national DN 72 si de la Politia Rutiera Dambovita.

**2.3.2.5.** Pentru autorizarea lucrarilor si constructiilor in zona drumului national, a drumului judetean se vor respecta zonele de protectie si siguranta, atat ale drumurilor publice, cat si cele instituite de prezenta retelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite in PUG ( plansa nr.3).

**Se interzice** amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara, fara acordul administratorului drumului si al administratiei publice locale si fara respectarea prevederilor legii nr. 185/2013 privind publicitatea pe drumurile publice.

**2.3.3. Ampasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectand art.23 din RGU.**

**Art.23 din RGU – 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) Retragera 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 cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac exceptie de la prevederile ali.(2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal avizat si aprobat conform legii.

(4) In sensul RGU , prin *aliniament* se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. »

**Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si domeniul privat.**

**Regimul de aliniere** este limita conventionala stabilita prin profilele transversale ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent, de regula aliniamentul stradal.

Alinierea frontala a cladirilor, fata de aliniament in zonele rezidentiale se stabileste astfel:

- 6,00 – 22,00 m in fronturile DN 72 profil tip 1 - 1, 2 - 2, 3 - 3 si 4 - 4 ;
- 4,00 m in fronturile DJ710 profil tip 5 – 5 ;
- 3,00 – 5,00 , in fronturile strazilor rurale principale, profil tip 7 – 7, 8 - 8, 9 - 9, 10 -10,11-11;
- 3,00 m in fronturile strazi lor rurale secundare, profil tip 12 – 12, 13 – 13 ;
- 2,00 m in fronturile strazilor vicinale, profil tip 14 – 14, 15 – 15 ;

- Se numeste **gabarit** suprafata teoretica ce acopera volumul admis a se utiliza pentru cladiri. Gabaritul se determina prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierele prevazute pentru cladiri si planuri inclinate fata de orizontala, pentru acoperisuri.

- Orice cladire va intra cu toate elementele, anexele ei, in gabaritul astfel determinat. In mod exceptional se admit iesiri din gabaritul reglementar al cladirii numai pentru partile de constructie urmatoare : talpile fundatiilor, luminatoarele de sticla amenajate in trotuarele cladirilor publice sau la nivelul acestora,curtile de lumina.

- Balcoanele sunt admise numai la constructiile cu etaj. Ele vor fi asezate la o inaltime de cel putin **4,0 m** pentru cladirile amplasate pe aliniamentul strazii si pentru cladirile retrase de la aliniament.Aceasta inaltime se masoara de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

- Terasa sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor. Sunt considerate ca terase cele descoperite la nivelul parterului si cele acoperite si inconjurate cu stalpi. Terasa acoperite vor fi considerate drept constructii si vor intra in calculul suprafetei construite.

- Terasa situate pe terenul gradinilor de fatada sunt admise inspre strada, dar acestea nu pot depasi cu mai mult de **2,0 m** alinierea cladirilor.

- Umbrarele din panza pentru magazine, vor fi executate in mod estetic si nu se vor putea extinde peste latimea trotuarului, avand nivelul inferior la maximum **2,50 m** deasupra trotuarului.Umbrarele nu pot fi fixate in trotuar sau carosabil.

- Firmele ( sigle, totemuri, panouri, afise publicitare,etc ) vor fi autorizate conform prevederilor Legii nr. 185/2013.

**2.3.4. Amplasarea in interiorul parcelei se face respectand art.24 din RGU.**

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi : insiruit, cuplat, izolat.

**Art. 24 din RGU – Amplasarea in interiorul parcelei :** « Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- a) Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil ;
- b) Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ; »

Lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil in vigoare referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil**, precum si **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil**.

**Servitutea de vedere** consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,00 m.**

**Servitutea de streasina** consta in obligatia proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrarile de **sistematiza verticala** pe fiecare parcela se vor face astfel incat, apele meteorice ( ploi si topirea zapezii) sa nu afecteze in nici un fel proprietatile invecinate, atat publice, cat si private.Scurgerea apelor meteorice se va dirija care santurile drumurilor publice.

Deoarece modul traditional de amplasare a cladirilor pe parcela este de tip izolat, cu spatiu continuu in raport cu strada, prezentul regulament stabileste in zonele construite traditionale mentinerea regimului de construire de tip izolat, eventual cuplat ( front discontinuu ) cu retrageri de la aliniament ( traditional ).

Pentru loturile din enclavele neconstruite din intravilan se va mentine pe cat posibil acelasi tip de amplasare a cladirilor pe parcela : izolat sau cuplat ( traditional ).

**2.4.****REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**2.4.1. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art.25 din RGU** si numai daca exista posibilitatea asigurarii accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

**Art.25 din RGU – 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.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin.(1) ,cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Numarul si configuratia acceselor prevazute la alin. ( 1 ) se determina conform anexei 4 la RGU.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. »

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la retea de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora.

- Se va urmari asigurarea **acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament**, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

- Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin.(2) al art.25** din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din **avizul unitatii teritoriale de pompieri**.

- Prin **autorizatia speciala de construire**, precizata la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525/1996 cu completarile ulterioare, se intelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia ) sa poata fi autorizat, executat si utilizat.

**2.4.1.1. 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 pe drumurile publice ;
- **accesele directe la reseaua majora de circulatie din localitati sau din teritoriu** (DN72, DJ 710A, alte strazi principale )- 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 );

**2.4.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN72, DJ 710A** (zona centrala) la eventuale dotari administrative, culturale, turistice ce vor aparea, se vor prevedea accese cu amenajari speciale (strazi noi locale, largiri locale, benzi suplimentare de intrare/iesire).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

**2.4.1.3. 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.**

**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).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la **alin.(4) art.25** al RGU este necesara obtinerea **autorizatiei speciale** ( de racordare ) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor ( apa - canal , telefonie, electrica , telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege.

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile ( direct sau prin servitute ) , respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii **avizului unitatii teritoriale de pompieri**, cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale ;

In toate cazurile este **obligatorie** asigurarea accesului in spatiile publice a **persoanelor handicapate** sau cu **dificultati de deplasare**. In zona intersectiilor stradale, trotuarele vor fi amenajate sa permita circulatia **persoanelor handicapate**.

**2.4.2. Conform art. 26 din RGU, autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei sau ansamblurilor construite.**

**Art.26 din RGU – 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 intelege 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.”

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatia cu circulatia vehiculelor de orice categorie. In aceste conditii, aplicarea **art.26** din RGU - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si **exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap**.

- **Utilizari admise cu conditii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica :

- accese pietonale prin zone ( terenuri ) proprietati private ( servitute de trecere ) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Comunei I.L.CARAGIALE.

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

|             |                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------|
| <b>2.5.</b> | <b>REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA</b> |
|-------------|-------------------------------------------------|

**2.5.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism – art.27, au ca scop sa determine asigurarea obligatorie cu echipamente tehnico – edilitare a localitatilor pentru cresterea confortului urban. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.**

**Art.27 din RGU – Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente :** « (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei 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 de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand acesta se va realiza.

(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 reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

(4) Prevederile alin. (2) si ( 3 ) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare. »

Conform prevederilor **art. 27** din RGU, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

**2.5.1.1. Racordarea la retelele edilitare existente**

- Cand retelele edilitare publice **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

- Cand retelele 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 retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele UE ;

- **In zonele locuite neracordate** la rețeaua de apă potabilă, întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cisme publice.

- Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele; autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (art.27).

- Când zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art.610);
- în momentul realizării rețelelor centralizate publice ale localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local;

#### 2.5.1.2. Realizarea de rețele edilitare noi, conform art. 28 din RGU

**Art.28 din RGU – Realizarea de rețele edilitare:** « (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) **Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.**

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice, **aparțin domeniului public național sau local.**

- **Lucrarile de extindere sau de marire a capacității rețelelor edilitare publice** se pot finanta și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al Comunei I.L.CARAGIALE; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează conform legii.

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

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

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

**2.5.1.3. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stalpilor pentru instalații** - se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr.47/1998 al M.T.pentru aprobarea « Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale », astfel:

**Rețelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:**

- **instalațiile necesare funcționării drumurilor:** canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizarea luminoasă rutieră, stalpii pentru telecomunicații;

- **instalațiile edilitare necesare funcționării:** ansamblurile de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere etc.

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

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

- **Sistemul de alimentare cu apă** propus în PUG este în sistem centralizat, **sursa de apă** fiind un front de captare (4 existente și 2 propuse) situate pe teritoriul localității I.L.Caragiale.

Se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever conform HG 930/2005, privind aprobarea "Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica" astfel:

- **50 m în amonte și 20 m în aval și lateral** pentru captări ape subterane de la adâncimi mai mici de 50 m – cazul izvoarelor;
- **10 m raza din centrul forajului** pentru ape subterane de mare adâncime cu forta ascensională – cazul putului forat;
- **20 m** de la zidurile exterioare rezervorului;
- **20 m** de la zidurile exterioare ale stației de tratare;

- **10 m** de la zidurile exterioare ale statiilor de pompare;
- **10 m** de la la generatoarele exterioare ale **aductiunilor**;
- **3 m** de la conductele de distributie;

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 **minim 0,40 m** pe verticala ;

Terenurile agricole cuprinse in **zona de protectie sanitara** cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005 privind aprobarea "Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica". In toate zonele de protectie pe baza normelor sanitare, se va solicita la autorizare avizul Apele Romane, Inspectoratul Teritorial de Mediu, Regia de Apa.

#### **2.5.1.5. 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:

- **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.

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

- **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.

- **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**.

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

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

**2.5.1.6. Sisteme de evacuare a apelor uzate**, conform Ordinului nr. **536 / 1997** – Ordin al Ministrului sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei " :

**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**

- **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 nr. 536 /1997 - Ordin al Ministrului sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei " ):

- **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.

- Statia de epurare a comunei I.L.CARAGIALE este amplasata in intravilanul localitatii I.L.caragiale, in partea de est a intravilanului existent, langa zona cu destinatie speciala si terenul de sport.

#### **2.5.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare, conform art.29 din RGU.**

**Art.29 din RGU – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : » (1)** Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

(2) Retelele de alimentare cu gaze, cu 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 proprietatea publica.

- **Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi** ( cu traseele carora sunt asociate ) din categoria utilitatilor aflate in **serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, **domeniului public**, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie **lucrari de utilitate publica**.

- **Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ – teritoriale.**

- Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii, fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

- Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

- Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice ( apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica, si telefonie ) se suporta in intregime de catre investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice de specialitate.

- **Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.**

- **Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii)** astfel realizate trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

- Fac exceptie de la prevederile alin. (1) al prezentului articol, retelele edilitare si drumurile situate pe parcela proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietatea privata, daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

## 2.6.

### REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific fiecarei localitati componente sau zonei in care va avea loc operatiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

**Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din RGU si prezentului regulament.**

**Art.30 din RGU – 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 protectia 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 min **12m** pentru cladiri **izolate sau cuplate**.

b) Suprafata minima a parcelei de **150 m<sup>2</sup>** pentru cladiri insiruite si, respectiv , de minimum **200 m<sup>2</sup>** pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate ;

c) Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei ;

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. ( 2). »

**2.6.1. Actele vizand orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan,** 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 **functiunea de locuire , art.30 din RGU** fixeaza: **pentru parcelarile noi** , suprafete de **minim 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruie, covor etc) si respectiv o suprafata de **minimum 200 mp** si front la strada de **minim de 12 m** in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate ; adancimea oricarui lot trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt considerate **loturi construibile** numai cele care respecta conditiile de mai sus.

**2.6.2. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii unor constructii cu alte destinatii decat locuinta** (comert, turism, depozitare, industrie, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se vor utiliza normele specifice fiecarei categorii de constructii si din **Anexa 2 -RGU**).

Pentru suprafetele parcelate **incluse in planuri urbanistice** ( PUZ , PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei I.L.CARAGIALE, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, vor fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate anterior.

### **2.6.3. Conditii de constructibilitate a parcelelor**

**2.6.3.1.** Pentru a fi **construibilă direct**, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public ( direct sau prin servitute in conditiile legii );
  - asigurarea echiparii tehnico – edilitare necesare;
  - suprafata minimă: 500 mp pentru extinderile de intravilan noi propuse și enclavele neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone de locuinte si cele mixte constituite (țesut tradițional): 500 mp pentru regim izolat si 300 m pentru regim cuplat;
  - front minim: 12 m; regim de construire izolat si/sau cuplat, traditional;
  - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^{\circ} \div 105^{\circ}$ ;
- **In zonele cu parcelari existente ( țesut traditional neprotejat )**, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor de locuinte se va face respectand specificul tesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor** ( prezentate prin DTAC ).
- Parcelatele cu suprafata sub 500 mp din țesutul existent, constituit, neprotejat, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

**2.6.3.2.** Parcelatele **construibile indirect** (cu autorizare in urma elaborarii, avizarii si aprobarii unui PUZ) :

- Parcelatele cu suprafata sub 500 mp situate în **zonele protejate istoric**: zona centrala, zonele construite protejate din satul I.L.Caragiale delimitate in plansa nr.3 in PUG (preluate din Studiul Istoric General), vor fi mentinute cu conditia respectarii **normelor minime de igiena si de protectie contra incendiilor si cu avizul DJPN Dambovita** , pana la elaborarea, avizarea si aprobarea unui PUZC.
- **Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească fiecare condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ de parcelare.**

**2.6.3.3.** 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 si in conformitate cu un PUZ avizat si aprobat conform legii.

**2.6.3.4. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de 10000 mp**, pe langa terenul necesar deschiderii de strazi, pieti, alei, fundaturi si scuaruri este obligatorie rezervarea unei suprafete de teren de **5 % in scopuri de interes public ( scoala, biserica, spatii comerciale, terenuri de sport etc. )**.

#### 2.6.4. Alinierea cladirilor

- Alinierea frontala a cladirilor, fata de aliniament in zonele rezidentiale se stabileste astfel:
    - 6,00 – 22,00 m in fronturile DN 72 profil tip 1 - 1, 2 - 2, 3 - 3 si 4 - 4 ;
    - 4,00 m in fronturile DJ710 profil tip 5 – 5 ;
    - 3,00 – 5,00 , in fronturile strazilor rurale principale, profil tip 7 – 7, 8 - 8, 9 - 9, 10 -10,11-11;
    - 3,00 m in fronturile strazi lor rurale secundare, profil tip 12 – 12, 13 – 13 ;
    - 2,00 m in fronturile strazilor vicinale, profil tip 14 – 14, 15 – 15 ;
  - Alinierea laterala a cladirii fata de limitele laterale ale parcelei: jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,0 m**. **In cazul existentei unei clădiri de locuit pe hotarul dintre proprietati se face recomandarea alipirii acestora ( pe calcan ) si nerespectarea distantei minime obligatorii de 0,60 cm conform prevederilor Codului Civil dar, numai dupa obtinerea in prealabil a acordului vecinului direct afectat.**
  - Distanțele minime dintre clădire și limitele laterale ale parcelei sunt în funcție de :
    - necesitatea asigurării accesului carosabil în partea din față a parcelei, a autoturismelor pentru parcare/garare;
    - necesitatea accesului autospecialelor pentru intervenții și servicii – alinierea laterală ;
    - asigurarea confortului locuirii ( protecția fonică, însoțirea încăperilor, iluminatul natural, ventilația naturală );
  - Stabilirea distanțelor optime între clădirile vecine se face în funcție de înălțimea clădirilor și modul de amplasare al încăperilor de locuit ale acestora.
  - Alinierea față de limita posterioară a parcelei - se respectă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii; în cazul amplasării de anexe gospodărești cu animale, distanța va fi de **5,0 m**;
  - Alinierea obligatorie ale clădirii față de limitele parcelei definesc **edificabilul parcelei, ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul nu reprezintă suprafața clădirii care se poate realiza ( amprenta la sol ) , ci limitele în care trebuie să se înscrie, cu respectarea POT admis.**
  - Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil**, precum și la **servitutea de picatura a streasinelor, art.615, C. Civil**.
- Servitutea de vedere** constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m**. **Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**
- Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul sau în stradă, dar **nu pe terenul vecinului.**

#### 2.7.

#### REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

##### 2.7.1. La toate tipurile de constructii sau transformari de functiuni va trebui sa se realizeze suprafetele necesare de stationari ( parcaje ), caracteristice fiecarei functiuni.

Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela care urmează a fi construită.

Autorizația se va emite în conformitate cu prevederile **art. 33 din RGU și anexa 5 – RGU**.

##### Art. 33 din RGU – Parcaje:

- “ (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin (1) utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, cf. legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr.5 la RGU.”

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activități ce urmează a se desfășura pe parcelă se va solicita justificarea numărului de locuri de parcare / garare, asigurate.

### 2.7.2. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului si in conformitate cu legislatia in vigoare.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau a creerii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, cf. **art. 34 din RGU** si **Anexei nr. 6 la RGU**.

#### Art.34 din RGU – Spatii verzi si plantate :

« (1) Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr.6 la RGU. »

- In **vecinatatea monumentelor istorice**, in **zonele de protectie** ale acestora delimitate prin studiul istoric general si preluate in plansele nr.3.1,3.2.- « Reglementari urbanistice – zonificare » 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 **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 **constructiile de sanatate (daca va fi cazul)** 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 ( 20% ), agricole si platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere** se vor prevedea obligatoriu spatii plantate cu rol de protectie pe parcela proprie.

#### 2.7.2.1. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

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

- pentru drumul national DN72 , DJ 701A, 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 locale( care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor ), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, pentru cele cu coroana sferica, ovala / tubulara - de 15 m ;

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

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 ;

Plantarea arborilor se poate face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice sau beton prefabricat.

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

- Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, va fi de **min.1,00 m**.

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

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

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

### 2.7.3. Reguli cu privire la imprejmuiri, conform art.35 din RGU.

#### Art.35 din RGU – 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 sa si in cazul aspectului exterior al constructiei. »

- **Imprejmuirile la aliniament** intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a 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**, in mod special in zona centrala a satului I.L.Caragiale si in nucleeele centrale ale satelor si vor avea inaltimea de **2,0m**, din care un soclu de **0,60 m**; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.

- In cazuri bine justificate, se accepta garduri pline din zidarie, cu conditia de a continua arhitectura casei. In acest caz, proiectul pentru autorizatia de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al imprejmuirii intr-un cadru arhitectural mai larg ( existent sau proiectat ).

- **Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara** ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii si mascarea anexelor este de **2,50 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, avizul Ministerul Culturii ;

- **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 ;

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| <b>CAP.3</b> | <b>ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>    |
| <b>3.1.</b>  | <b>ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b> |

**3.1.1. Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune rurala principala si alte functiuni rurale secundare; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic General sunt puse in evidenta in plansa nr.3-« Reglementari Urbanistice – Zonificare » ( UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA UTR 1 – UTR 35 ).

**3.1.2.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 » ( UTR nr.1 – 35 ).

**3.1.3. Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta**

- Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri :
  - funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
  - regimul de construire (continuu, discontinuu);
  - înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

- Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului:
  - situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice si arhitectural – urbanistice ( zone construite protejate stabilite in studiul istoric general );

**Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:**

**C ZONA CENTRALĂ, ALTE FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC - SAT I.L.CARAGIALE**

**CA - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE « MONUMENTUL EROILOR » si « CASA STELUTA MARINESCU »**

Subzona centrala situata in afara zonei construite protejate istoric care contine functiuni complexe de interes public (IS), reprezentative pentru nucleul central al comunei: complex comercial, teren de sport, service auto precum si locuinte Parter.

**CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE « MONUMENTUL EROILOR » si « CASA STELUTA MARINESCU »**

Subzona centrala construita, protejata istoric care se suprapune cu zona de protectie a monumentelor istorice, avand ca element central de protectie Casa « Steluta Marinescu », contruita in 1906. In acest spatiu sunt grupate cu precadere locuinte Parter si mici unitati comerciale, fabrica de mobila, birouri, muzeul "Expozitia permanenta I.L.Caragiale, camin cultural, politie, farmacie si cabinet veterinar, etc. In aceasta subzona, regimul maxim de inaltime este P; Hcornisa = 3,00 m, Hcoama = 5,0m;

**M - ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERT, PENSIUNI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE**

**M1** - Subzona cu functiune mixtă: **ISi, ISs, ISc, ISps, Ist, Isct, IScu** (servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert) si **L1** (locuire individuala pe lot) – in satul I.L.CARAGIALE- fronturile adiacente strazii Braniste, fronturile adiacente lui DJ 710A de langa penitenciarul I.L.Caragiale, zona noua introdusa in intravilan situata la sud de calea ferata, frontul adiacent strazii Racila ( latura de vest ); in satul GHIRDOVENI - nucleul central format din fronturile adiacente lui DJ 710 A, frontul adiacent strazii CAP; in satul MIJA - fronturile adiacente drumului national DN 72; regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1, P+ 2 niveluri; In aceste subzone, regimul maxim de inaltime este P + 2; Hcornisa = 10,00 m, Hcoama = 13,0m;

**M1p** – Subzona mixta situata in limitele zonelor de protectie delimitate prin studiul istoric general, avand ca obiect de protectie monumentele istorice (biserica si sit arheologic) si tesutul traditional, mentinut, bine conservat; de asemenea in aceste subzone, regimul maxim de inaltime este P + M; Hcornisa = 5,00 m, Hcoama = 7,00m ; Aceste subzone se regasesc pe teritoriul satului I.L.Caragiale in vecinatatea penitenciarului si in intravilanul propus al satului Ghirdoveni, in vecinatatea fermei existente.

**M2** - Subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comert, servicii in : I.L.Caragiale si Mija ;

**M3** - Subzona cu functiune mixtă: **ISi, ISs, ISc, ISps, Ist, Isct, IScu** (servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert) si **L2** (locuire colectiva cu regim mediu de inaltime P+2 - P+4) in : Mija ;

**M4** - Subzona mixta: comert, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat (parc de activitati, teren de sport ), conform PUZ avizat si aprobat cf. legislatiei in vigoare ; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P+2 niveluri; se propune extinderea activitatii sportive de pe terenul de sport Mija si petrecerea timpului liber ;tot aici se propune infiintarea unui centru de informare turistica ;

**M5** –Subzona mixta :agroturism, locuire permanenta si/sau nepermanenta in spatiu preponderent plantat, conform PUZ avizat si aprobat; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P + 2 niveluri; in prelungirea intravilanului existent pana la unitatea militara din Mija si pana la paraul Neagra.

**L - ZONA LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; cu subzonele:**

**L1** – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P +1, P+2 niveluri situate in zone traditional constituite ale satelor, dar neprotejate din punct de vedere istoric – autorizare directa ;

**L2** – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P +1, P+2 ca extindere a subzonei de tip L1, dar cu influente de tip urban ca urmare a interferentelor de tip cultural ( urban – rural ) - autorizare directa pentru locuinte, dar pe baza PUZ pentru alte functiuni decat locuirea

**IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL;****IS** – Zona institutiilor publice si serviciilor de interes general ;**ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE****ID** – Zona activitatilor industriale, de depozitare, transporturi;**V - ZONA SPAȚIILOR VERZI****V1** - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (zona de agrement si sport in satul Mija, teren de sport in satul I.L.Caragiale, zone de sport in satele componente in vecinatatea scolilor generale, scuaruri, plantatii de aliniament in cuprinsul arterelor de circulatie etc.);**V2** - Fasii plantate cu rol de protectie si cu rol ambiental in afara intravilanului la cursurile de apa Cricovul Dulce si paraul Neagra , precum si de o parte si de alta a drumului national DN 72 ;**C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE**, cu subzonele :**CR** - Subzona cailor de comunicatie si transporturi rutiere;**CF** - Subzona cai de comunicatie feroviara ;**A - ZONA UNITATI AGRICOLE****A** - Zona unitati agrozootehnice in satul Mija;**DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**, cu subzonele :**DS** - Subzona cu destinatie speciala (Unitate militara din satul Ghirdoveni, a penitenciarului I.L.Caragiale si a fabricii de echipamente pirotehnice din satul Mija – SC UZINA MECANICA MIJA SRL ) situata in afara limitei zonei de protectie a monumentelor istorice;**DSp** - Subzona cu destinatie speciala in limita de protectie a monumentului istoric “ BISERICA SF. DUMITRU IZVORATORUL DE MIR DE AFARA “ din satul I.L.Caragiale conform studiului istoric general care face parte integranta din PUG.**GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ****G** - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală/ subzona cimitirelor ; Cimitirele existente se regasesc pe raza satului I.L.caragiale si a satului Ghirdoveni.**TE - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE PROPUSE****TE** - Zona echipamentelor tehnico–edilitare (front de captare, gospodarie de apa, statie de epurare, retele pentru alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, energie electrica, telecomunicatii, cablu TV, etc.);**TH - TERENURI ACOPERITE DE APA ;****TH** - rauri, parauri, torenti, oglinzi de apa;**EX - ZONA CUPRINSE IN EXTRAVILAN****EX1** - Zone rezervate pentru activități agricole**EX2** - Zone rezervate pentru activități forestiere (existente si propuneri de extindere a spatiilor plantate)**EX3** - Zone rezervate pentru pasuni in extravilan**EX4** - Zone aflate permanent sub ape**OBSERVAȚII**

1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de transformare a profilului economic predominant al comunei catre un profil mixt: functia turistica (in momentul de fata locuintele de vacanta) si cea industriala. Prin urmare s-a urmarit un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea si gruparea unor functiuni noi.

2. Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, de zonele protejate istoric instituite in satele I.L.Caragiale si Ghirdoveni prin Studiul istoric general și se va face în baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice; zonele de

protecție ale zonelor construite protejate (monumentul istoric și parcela care îi aparține delimitată topografic) s-au delimitat pe limitele cadastrale ale loturilor și pe strazi; studiul istoric general face parte integrantă din PUG. Situl medieval din Ghirdoveni este localizat și s-a instituit zona de protecție delimitată pe limite cadastrale pe malul vestic al pârâului Cricovul Dulce și pe drumurile de exploatare comunale, conf. Planșa 2.1. din Studiul istoric general. Situl medieval se află în extravilanul localității.

3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție instituite pe baza normelor sanitare (cimitire, surse de apă, aducțiuni, rezervoare de înmagazinare apă, stații de pompare a apei, stație de clorinare, stații de epurare, stații de pompare, rețele tehnico - edilitare etc.) și pe baza altor norme specifice (LEA 20 KV, stații de reglare – măsurare gaze, rețele de distribuție gaze etc.)

4. La autorizarea oricărui fel de construcție în **extravilan** se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

5. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări **evitarea:**

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- **folosirii de materiale pentru învelitori, garduri și culori de tencuială sau finisaje care să degradeze imaginea străzii, atât în zonele protejate istoric, cât și în cele neprotejate istoric etc.**

5. Unitățile teritoriale de referință (1 – 35) sunt prezentate în Schema anexată regulamentului și pe planșa nr.3 – “Reglementări Urbanistice – Zonificare”.

## CAP. 4 – PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

### 4.1.C – ZONA CENTRALA SAT I.L.CARAGIALE, resedinta de comuna

| CAP.4 | PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                                          |  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4.1.  | C - ZONA CENTRALA SAT I.L.CARAGIALE (resedinta de comuna) cu subzona:<br>4.1.1. CA - Subzona centrala situata in afara zonei protejate istoric<br>4.1.2. CP - Subzona centrala situata in limitele zonei protejate istoric |  |

#### 4.1.1.CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITEI ZONEI DE PROTECȚIE A ZONEI ISTORICE “CASA STELUTA MARINESCU” ( UTR 1)

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general utile intregii comune, alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Zona situata in afara zonei protejate delimitata prin Studiul istoric general contine servicii cu caracter general, locuinte individuale cu regim de inaltime predominant P, P+1; sunt grupate in partea de est a zonei centrale si este reprezentata prin : complex comercial, teren de sport, service auto precum si cladiri cu caracter comercial si servicii de interes general, ca functiuni compatibile cu functiunea de locuire. De asemenea zona centrala mai include si subzona V1 – terenul de sport existent al satului I.L.Caragiale.

Pentru o mai buna intelegere si un lucru facil cu planurile “ Regulamentului Local de Urbanism “ s-a prezentat in Aneca C, scara 1 :2000 : “ZONA CENTRALA “.

**CA (UTR 1)- subzona centrală situată în afara limitei zonei protejate istoric, care contine functiuni cu caracter teritorial ( de interes general pentru comuna si sat : comert , alimentatie publica, sevicii publice, locuinte individuale pe lot etc.).**

- *Prevederile regulamentului, asigura o mare diversitate a ofertei pentru noi investitii, urmaresc extinderea zonei centrale traditionale ( a subzonei centrale situate in limitele zonei de protectie a Casei « Steluta Marinescu » si a « monumentului Eroilor ) in concordanta cu cerintele functionale si arhitectural – urbanistice actuale, dar si cu particularitatile arhitecturale, urbanistice si peisagistice ale zonei.*

Pentru subzona centrala **CA ( UTR 1 )**, se va elabora, aviza si aproba PUZ cu Regulament aferent,conform legii.

##### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zone si subzone functionale :

- IS** - zona institutii publice si servicii de interes general – functiune predominanta  
-constructii administrative  
- constructii pentru comert, alimentatie publica, divertisment (spatii comerciale, magazine, patiserie )
- L** - locuinte individuale pe lot
- ID** - depozit, service auto
- V1** - amenajari pentru sport ( teren de sport ), fasii plantate pe langa torenti  
- torenti cu debit nepermanent

Se admit functiuni de interes general ( **IS** ) pentru comuna si localitate:

- sedii de firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- biblioteci, muzee;
- poșta și telecomunicații ;
- activități asociative diverse;
- pensiuni turistice, minihoteluri;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- discoteci, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite (sali de sport publice și private);
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere;
- strazi și pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- parcaje publice ;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale ;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate ;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim **100 metri** de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult ;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală ( ex. Service auto, spațiile de depozitare );
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersecțiilor propuse pentru modernizare, cu condiția elaborării, avizării și aprobării PUD/PUZ care va prezenta modul în care se va amenaja intersecția ;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii de orice natură ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul ;
- depozitare en-gros ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice ;
- depozitări de materiale re folosibile ;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini ;
- spălătorii chimice ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere ;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim de **12,0 m.** ; parcelele sub **500 mp.** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente; derogările se admit numai prin PUZ avizat și aprobat;
- pe terenurile ramase libere ( enclave neconstruite, în general funduri de loturi ), se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 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 ;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de minim **5,0 metri** (strazile de categoria a III-a).

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții :

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5.00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor ;
- în raport cu caracterul străzilor secundare existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

**ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza și aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative **(IS)** se pot amplasa izolat sau cuplat ;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, 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** ;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de **5,00 metri** ;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri** ;
- **se interzice** construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia ;
- **În orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor, art.615, C. Civil.**
- **Servitutea de vedere, art.611 -614 C. Civ.** consta în interdicția de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**

- **Servitutea de streasina** consta in obligatia proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploii sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

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

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare ;
- in zona centrala ( CA ), largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite conform PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza si aproba conform legii ;

**In documentatia de urbanism intocmita, sau in Studiul de Fezabilitate se vor determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local), se vor identifica proprietarii si se va declansa procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv ; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de locul unde se desfasoara activitatea ce necesita rezolvarea necesarului de locuri de parcare ;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maxima admisa a cladirilor din toate subzonele, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului va fi urmatoarea :

- înălțimea maximă admisibilă este  $P + 2$  niveluri;  $H_{max.cornișa} = 9,0 \text{ m}$  ;  $H_{max.coama} = 12,0 \text{ m}$  ;
- in toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante de peste **45°** se admite mansardarea ;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele recomandări :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, in special cu cele situate in zona protejata istoric ( CP – UTR1);
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri in functie de perceperea acestora dinspre spatiile publice ;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- **se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;**

- nu se admit : beton aparent, pereti cortina, placaje ceramice din sticla sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate ;
- nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale ;
- nu se admit: confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic ;
- nu se admit : tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat ;
- nu se admit : pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta sau coame prelungite ; invelitoare din materiale si cu cromatica conforme traditiei locale: ceramica, lemn ;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele conditionari :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice cu avizul gestionarului ;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau santurile drumurilor amenajate corect in profil transversal ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele conditionari :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase ;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Conform P.U.Z ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona CA, cu următoarele condiționări :

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de max **0.60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace/transparente și vor avea înălțimea de **2,00 metri** ;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

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

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

**CA :**

**Locuinte = POT max.= 30%;**

- Pentru funcțiunile publice ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu conditia ca **POTmaxim** sa fie de **40 %**; anexele gospodaresti vor ocupa maxim 10% din suprafata parcelei.

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

**CA: Locuinte = CUT max. = 0,9**

- Pentru functiunile publice ( **IS** ), se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se depaseste **CUT max. de 1,2**.

### 4.1.2.CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A ZONEI ISTORICE “ CASA STELUTA MARINESCU” ( UTR 1)

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI CENTRALE

Zona centrala reprezinta o parte a structurii localitatii, rezervata institutiilor administrative, financiare, culturale, comerciale etc., datorita razei de deservire, importantei sau gradului de specializare.

Funcțiunile prezente in cadrul zonei centrale trebuie să reprezinte o pondere echilibrata între zona de administratie (politie, camin cultural ), servicii (comert alimentar, nealimentar, restaurant, cafenea), cultura (camin cultural), zona de locuinte individuale si colective mici, spatii verzi.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural - urbanistica deosebita a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ale comunei in spatiul cu caracter central al satului I.L.CARAGIALE justifica amplasamentul si delimitarea zonei centrale.

Un lucru atipic pentru localitatile rurale il constituie amplasarea primariei in alt sat decat satul de resedinta, respectiv in satul Ghirdoveni pe strada Principala.

Zona centrala a satului are valoare arhitectural - urbanistica deosebita, deoarece se suprapune partial cu zona istorica de protectie a monumentului istoric « Casa Steluta Marinescu » delimitata prin Studiul istoric general care face parte integranta din PUG.

**CP ( UTR1) - subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a monumentului istoric “Casa Steluta Marinescu” “ Monumentul Eroilor (este compusa din parcelele delimitate topografic pe care sunt amplasate monumentele de categoria B - si zona de protectie, delimitata prin Studiul istoric general care face parte integranta din PUG )**

- *Regulamentul favorizeaza ridicarea prestigiului si atractivitatii acestei zone, prin mentinerea particularitatilor arhitecturale, urbanistice si peisagistice ale zonei ;*

Pentru subzona centrală protejată (CP – UTR 1 ) se va elabora, aviza si aproba conform legii un PUZCP si RLU aferent , al cărui regulament va detalia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii prin structurile sale de specialitate (DJPN).

Pana la avizarea si aprobarea PUZCP pentru intreaga subzona centrala protejata, in vederea autorizării clădirilor noi si a extinderilor cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară obtinerea avizului DMI prin structurile sale de specialitate (DJPN Dambovita, Comisia Zonala Muntenia). La DTAC se va prezenta o ilustrare a modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale protejate ce vor fi avizate de Ministerul Culturii prin structurile sale de specialitate ( DJPN Dambovita, Comisia Zonala Muntenia ).

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zone si subzone functionale admise :

- IS** - zona institutii publice si servicii de interes general – functiune dominanta:
- constructii administrative
  - constructii de sanatate ( farmacie, cabinet )
  - constructii pentru cultura ( camin cultural )
  - constructii pentru comert, alimentatie publica, divertisment (cluburi )
  - monumente istorice – cladiri
  - locuinte individuale pe lot existente si noi

**CP ( sat I.L.Caragiale - subzona centrala a comunei, la DN 72) – conform studiu istoric general:****ARTICOLUL 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA****CP :** Utilizari admise :

- reparatii si extinderi la cladirile existente ;
- locuire si anexe ale locuintei ;
- turism, comerț mic, servicii – unitati mici cu deservire locala ;
- spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie ;
- circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- descarcare de sarcina istorica si aviz DJPN Dambovita, inaintea autorizarii construirii ;
- comasarea parcelelor se admite numai cu conditia marcarii vizibile a vechiului parcelar ;
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersectiilor propuse pentru modernizare, cu conditia elaborarii, avizarii si aprobarii PUD/PUZ care sa prezinte modul in care se va amenaja intersectia ;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
  - (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare ;
  - (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată istoric;
- pana la elaborarea PUZ, toate documentatiile vor avea obligatoriu avizul DMI prin structurile de specialitate ( DJPCN Dambovita, Comisia zonala Muntenia ) ;
- in situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița ;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE****CP :** Se interzic următoarele utilizări :

- institutii, servicii – unitati mari ca volum si silueta ;
- activități productive poluante industriale si de depozitare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- construcții provizorii de orice natură ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă ;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora ;
- depozitare en-gros ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice ;
- depozitări de materiale re folosibile ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere ;
- 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 ;
- divizarea parcelelor ;

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

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții :

- în cazul comasării parcelelor din zona protejată istoric se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării tradiționale pot fi considerate construibile parcelele sub **500 mp** și/sau cu front mai mic de **12,0 m**, pe baza unor documentații însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale și cu condiția **respectării normelor minime de igiena și protecție contra incendiilor** ;
- în toată subzona **CP** – se vor detalia permisivitățile și restricțiile privind utilizarea parcelarului protejat printr-un PUZCP și RLU aferent, ce se va elabora, aviza și aproba conform legii.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții :
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă ; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument sau cu valoare arhitecturală, retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente ;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0 metri** pe străzile de categoria a III-a ( DN72 ) ;
- amplasarea clădirilor față de aliniament în toată zona construită protejată **CP** se va stabili detaliat prin PUZCP ce se va elabora , aviza și aproba conform legii;

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

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, tradițional discontinuu;
- modulele volumetrice: **vor fi de maxim 8 x 12 m**, conform Studiului istoric general ;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime dar nu mai puțin de **3,0 metri** ;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de biserica ortodoxă; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de **4,0 metri** ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0 metri** ;
- **În orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor, art.615, C. Civil**. **Servitutea de vedere , art.611 – 614 C. Civil** constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m**.

**Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**

**Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său, sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

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

- se menține neschimbată situația existentă ; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de specialitate în zona protejată, avizate conform legii ;

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele ; distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală ;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate ;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea **accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare** ;
- se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea de pasaje și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni, în special în relație cu axa principală de compoziție – drumul național DN 72.
- **În zona protejată istoric ( CP ), lărgirile de strazi și strazile noi vor fi stabilite** conform PUZCP cu regulamentul aferent ce se va elabora, aviza și aproba conform legii ;
- **În documentația de urbanism sau în studiul de fezabilitate întocmite se vor determina suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, completată.**

**În conformitate cu profilul transversal Tip 2 – 2 , propus pentru drumul național DN72, acesta nu își va mari « zona drumului » pe parcursul zonei protejate istoric care se integrează în zona centrală a satului.**

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim **150 metri** ;
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN 72 și DJ 710A și trotuare) pentru parcare;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- număr minim de locuri de parcare conform Anexei nr. 5 din RGU.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor din toate subzonele, măsurată de la partea cea mai joasă a terenului pe care este amplasată clădirea până la cornișa acoperișului va fi următoarea :

- în conformitate cu recomandările Studiului Istoric General, înălțimea maximă admisă în zona construită protejată delimitată în PUG este de **P niveluri**: H max.cornișă = **3,0 m** ; H max.coama = **5,0 m**;
- module volumetrice maxime : **8 x 12 m**;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Acoperișurile : în patru ape;
- Învelișurile : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos ;
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei : existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la studiul istoric);
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomandă utilizarea materialelor naturale- lemn ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ;

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului inițial.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare ;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare ;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat ;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă ;
- se impune respectarea prevederilor Legii 185/2013 privind publicitatea pe domeniul public și privat, iar amplasarea de reclame, firme, panouri, etc vor fi conditionate de obținerea avizului DMI prin structurile de specialitate ( DJPCN Dambovita, Comisia zonala Muntenia ) ;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile ( DJPN prin structurile specializate).

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel :
- împrejmuirile spre spațiile publice vor avea înălțimea de **2,00** metri din care un soclu opac de **0.60** m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă ;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate ;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea ;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace/transparente și vor avea înălțimea maximă de **2.50** metri ; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, anexelor, serelor etc.;
- construcțiile publice (**IS**) vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;

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

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

**CP: pentru locuințe exclusiv = POT maxim = 30% ; IS = POTmax = 40 %**

- pentru parcele cu funcțiuni publice exclusiv ( **IS** ) se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică, dar,
- POT maxim nu va depăși **40%**.

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

**CP: pentru locuințe exclusiv = CUT max. = 0,3; Nr. niv. = 1 ;**

- pentru funcțiunile publice ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar, **CUTmaxim nu va fi mai mare de 0,8;**
- pentru anexele gospodărești: **maxim 10%** din suprafața parcelei;
- în cazul **mansardelor**, aria suplimentară convențională = **maxim 0,70 x arie nivel curent și CUT adecvat.**

## 4.2. M – ZONA MIXTĂ

| CAP.4 | PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4.2   | <p>M – ZONA MIXTA cu subzonele ( se regasesc in UTR : 2,3, 4,5,8,9,10,12,14,15,16,17,19,20,25,26,32,35)</p> <p><b>4.2.1.M1</b>– Subzona mixta – servicii, comerț, locuire regim mic de inaltime in satele I.L.Caragiale, Ghirdoveni si Mija.</p> <p><b>4.2.2.M1p</b>- Subzona mixta in zona protejata in satele I.L.Caragiale si Ghirdoveni.</p> <p><b>4.2.3.M2</b> -Subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comerț, servicii in : I.L.Caragiale si Mija ;</p> <p><b>4.2.4.M3</b> - Subzona mixta: comerț, servicii, locuire regim mediu de inaltime – Mija ;</p> <p><b>4.2.5.M4</b> - Subzona mixta: comerț, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat - Mija ;</p> <p><b>4.2.6.M5</b> -Subzona mixta: agroturism, locuire permanenta si/sau nepermanenta in spatiu preponderent plantat – Ghirdoveni ;</p> |  |

### M – ZONA MIXTĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod aproape continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul axei principale a satelor (DN 72 ,DJ 710A, strazi rurale principale si secundare ) generatoare de structura urbana. In satul I.L.Caragiale, zona mixta prelungește zona centrala si contureaza mai puternic punctele de concentrare ale locuitorilor (agentii publice, servicii comerciale, servicii medicale, baruri, discoteci, activitati de mica productie).

Sunt de asemenea segmente de linearitati formate din diverse echipamente publice, servicii de interes general si comerț in nucleele centrale ale satelor Ghirdoveni si Mija.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii de interes general (**IS**), în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții, (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de mentinere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate sunt cerinte la care trebuie sa raspunda obligatoriu studiile de urbanism, studiile de fezabilitate si/sau DTAC.

**In toate zonele mixte, autorizarea se face dupa elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ cu regulament conform legii.**

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

Zona se compune din următoarele subzone pe teritoriile satelor comunei I.L.CARAGIALE :

- M1** - subzona cu functiune mixtă: **ISi, ISs, ISc, ISps, Ist, Isct, IScu** ( servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comerț) si **L1** (locuire individuala pe lot) – in satul I.L.CARAGIALE- fronturile adiacente strazii Braniste, fronturile adiacente lui DJ 701A de langa penitenciarul I.L.Caragiale, zona noua introdusa in intravilan situata la sud de calea ferata, frontul adiacent strazii Racila ( latura de vest ); in satul GHIRDOVENI - nucleul central format din fronturile adiacente lui DJ 701A, frontul adiacent strazii CAP; in satul MIJA - fronturile adiacente drumului national DN 72; regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1,P+ 2 niveluri; In aceste subzone, regimul maxim de inaltime este P + 2; Hcornisa = 10,00 m, Hcoama = 13,0m;  
**UTR** : 3,4,5,8,14,15,17,25, 26.

- M1p** – subzona mixta ( IS si L1 )situata in limitele zonelor de protectie delimitate prin studiul istoric general, avand ca obiect de protectie monumentele istorice (biserica “ Sf. Dumitru Izvoratorul de Mir”-de afara “ si Situl arheologic –“ Situl medieval de la Ghirdoveni, punct "Siliște) si tesutul traditional, mentinut, bine conservat; in aceste subzone, regimul maxim de inaltime este P + M;Hcornisa = 5,00 m,Hcoama = 7,0m;  
**UTR** : 2, 26.
- M2** - subzona mixta: industrie nepoluanta, depozitare, comert, servicii in : I.L.Caragiale si Mija ;  
**UTR** : 9,10,16, 19,26
- M3** - subzona cu functiune mixta: **ISi, ISs, ISc, ISps, Ist, Isct, IScu** ( servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert) si **LI** (locuire cu regim mediu de inaltime) in : Mija ;  
**UTR** : 14
- M4** - subzona mixta: comert, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat (parc de activitati, teren de sport, Ocol silvic – cabana Romsilva si birourile administrative ale zimbrariei), conform PUZ avizat si aprobat cf. legislatiei in vigoare ; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P+2 niveluri; se propune extinderea activitatii sportive de pe terenul de sport Mija si petrecerea timpului liber ;tot aici se propune infiintarea unui centru de informare turistica ;  
**UTR** : 12, 20, 35
- M5** - subzona mixta :agroturism, locuire permanenta si/sau nepermanenta in spatiu preponderent plantat, conform PUZ avizat si aprobat; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P + 2 niveluri; in prelungirea intravilanului existent pana la unitatea militara din Mija si pana la paraul Neagra.  
**UTR** : 32

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**M1 + M3 + M4 + M5** - sunt admise următoarele utilizări :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel teritorial si local ( nivel de comuna si sat ) ;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare si alte servicii profesionale ;
- servicii sociale, colective și personale ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult ;
- comerț cu amănuntul ;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros ;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism ;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol si/sau subsol ;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ;
- spații plantate – scuaruri ;
- locuințe cu partiu obișnuit cu caracter permanent si/sau nepermanent ;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

**M1p** - sunt admise următoarele utilizări :

- locuire și anexe ale locuinței, instituții de nivel local de dimensiuni mici (after school, grădiniță etc), turism, cultura, comerț, servicii- unități mici, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora;regim maxim de inaltime P + M;

**M2** - sunt admise următoarele utilizări:

- activitati industriale nepoluante, depozitare, transporturi, servicii de tip industrial nepoluante, spatii comerciale circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare in satele : I.L.Caragiale, Ghirdoveni si Mija.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.****M1 + M3 + M4 + M5 :**

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale ;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea ;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici ;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC ;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre clădiri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate ;
- orice intervenție în zona drumului național DN 72 se va face cu avizul CNADR ( gestionarul adrumului ) si in urma elaborarii PUZ cu regulament avizat si aprobat conform legii ;
- autorizarea construirii in zonele noi introduse in intravilan se face dupa elaborarea PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare ;

**M1p** - orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice, se autorizează după obținerea avizului DJPN Dambovita ;descarcare de sarcina arheologica ;

**M2** - autorizarea construirii se face după elaborarea PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.****M1p**

- **Funcțiuni interzise:** institutii si servicii de dimensiuni mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc ;

**M1 + M3 + M4 + M5** - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante de tip industrial și agricol, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- 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 urbane;
- 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.

**M2** - se interzice locarea altor activitati decat cele indicate la ARTICOLUL 1.

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****M1p:**

- se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată;nu se comaseaza parcele si nu se divizeaza parcelele existente .
-

**M1:**

Cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație: DN 72, DJ 710 A și străzi principale : în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **25.00 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și 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 parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **500 mp**;
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale sau servicii cu caracter general se va delimita printr-un PUD /PUZ în funcție de complexitatea funcțiunii;

**M2 + M3 + M4 + M5**– conform PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii;

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

**M1p** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament ;

**M1**

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3-5 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente ( în cazul în care o parcelă este ocupată 100% cu funcțiune publică);
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a ;
- în cazul strazilor cu fronturi retrase de la aliniament se va respecta o retragere de minim **4,00 metri**.

**M2 + M3 + M4 + M5**– conform PUZ cu Regulament avizat și aprobat conform legii, Studii de fezabilitate.

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

**M1p** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

**M1+ 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 **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **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 cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri** ;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe 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** ;
- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil. Servitutea de vedere art. 611 – 614 C.Civil** constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m. Servitutea de streasina** constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul sau sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.
- în subzona **M1** autorizarea este directă, cu excepția situațiilor în care administrația publică nu are suficiente elemente și condiționează avizarea de elaborarea PUZ/PUZ ;
- în subzona **M3**, autorizarea construirii se va face în urma elaborării PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii pentru parcelele amplasate adiacent drumului național DN 72 .

**M2+ M4 + M5** – Conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii, Studiu de fezabilitate;

- In subzona **M5**, autorizarea construirii pentru pensiuni turistice si pensiuni agroturistice se face dupa elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ cu RLU aferent, conform legii ; pentru locuinte, in momentul in care parcela se dezmembreaza in mai mult de 3 loturi destinate locuintelor, autorizarea se face dupa PUZ si RLU.

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

**M1p** - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice ;

**M1+M3** - 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 **3.00** 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.

- in subzona **M3**, pentru locuintele colective cu regim de inaltime mediu P+2 – P+4, amplasarea unor cladiri va tine cont de aceleasi reguli privind distanta minima necesara egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte dar, nu mai putin de 3,0 si acolo unde administratia publica considera necesar se vor elabora suplimentar studii de impact, respectiv studii de insorire.

**M2 + M4 + M5**– conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii, Studiu de fezabilitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**M1p** - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate istoric ;

**M1 + M2 + M3 + M4 + M5**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate ;
- 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** ;
- in toate cazurile este obligatoriu asigurarea acceselor pietonale din spatiile publice conform profilelor transversale tip propuse in PUG.

**M2 +M4 + M5** - conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii, Studiu de Fezabilitate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**M1p + M1 + M2 + M3 + M4 + M5**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;
- 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; aceste parcaje vor fi situate într-o zonă adiacentă la o distanță de maxim **150** metri ;
- pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

numar minim de locuri de parcare:

| Funcțiune                                                                                                                                                                      | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)   | 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitati<br>- atunci când constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare. |
| Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc. | 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati                                                                                                                                                       |
| Constructii financiar- bancare                                                                                                                                                 | 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti                                                                                                                                                        |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii comerciale            | -un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2;<br>-un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;<br>-un loc de parcare la 50 m2 suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;<br>-un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.<br>Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. |
| Constructii de cult               | minim 5 locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Constructii culturale             | 1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere<br>1 loc parcare/ 20 locuri in sala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii invatamant            | 3 locuri parcare/ 12 cadre didactice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Constructii de sanatate           | 1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Constructii si amenajari sportive | 1 loc parcare/ 5- 20 locuri<br>1 loc parcare/ 3- persoane<br>se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii de turism si agrement | pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane<br>pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club<br>pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare<br>pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii de locuinte           | câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;<br>câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun;<br>câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinte colective cu acces si lot în comun.                                                                                                                                                                                                                                             |

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**M1p:** ( locuinte,comert, institutii,servicii) :

- Regim maxim de înălțime : P + M, H cornișă maxim= 5,00 m, H maxim coamă = 7,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 15 metri.

**M1:** ( locuinte,comert, institutii,servicii) :

- Regim maxim de înălțime : P, P+1, P+2 , H cornișă maxim= 10,00 m, H maxim coamă = 13,00 m.

**M2** - Conform PUZ cu RLU aferent avizat si aprobat conform legii;Hmax.cornisa=**10,0m**; Hmax.coama= **13,0m**.

**M3:** ( locuinte colective regim mediu de inaltime,comert, institutii,servicii) :

- Regim maxim de înălțime : P + 4, H cornișă maxim= 13,00 m, H maxim coamă = 15,00 m.

**M4** - Conform PUZ cu RLU aferent avizat si aprobat conform legii ;Hmax.cornisa=**6,0m**; Hmax.coama= **9,0m**.

**M5** - Conform PUZ si RLU aferent avizat si aprobat conform legii ; inaltimea maxima admisibila **P + 2 niveluri**; Hmax. cornisa = **10,0 m**; Hmax coama = **13,0 m**, cu exceptia unor locatii in care se vor amplasa constructii cu valoare de accent, conform PUZ ;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**M1p** - Se interzice comasarea parcelor precum si divizarea lor :

- Acoperișurile : in patru ape ;
- Învelitoare : țigle ceramice sau țigle de tablă culoare brun sau cărămiziu (nu roșu, sau orice altă culoare );
- Volumetria va fi caracteristică zonei, existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la studiul istoric general).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale- lemn ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb sau ocre foarte deschis ;
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample ;

- In situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița.
- In situatia construirii ca urmare a demolarii vreunei constructii de pe parcela, la autorizare se va prezenta relevul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza intocmită de personal atestat si avizul DJPN Dâmbovița.

#### **M1+ M2 + M3 + M4 + M5**

- 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 rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului natural si/sau antropic, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate ;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”;
- **se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;**
- **nu se admit : beton aparent, pereti cortina, placaje ceramice din sticla sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate ;**
- **nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale ;**
- **nu se admit: confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic ;**
- **nu se admit : tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, polycarbonat ;**
- **nu se admit : pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta ;**
- invelitoare din materiale si cu cromatica conforme traditiei locale : ceramica, tabla solzi rosu sau brun, material lemnos, tabla plana de zinc ( culoare gri mat ) ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**M1 + M1p + M2 + M3 + M4 + M5** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă si se vor respecta regulile generale stabilite de acesta ;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații ;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon ;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV în fronturile adiacente ale DN 72 și DJ 710 A ;

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

##### **M1 + M1p + M2 + M3 + M4 + M5**

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere ;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice ( **IS** ), minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte ;
- 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 zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

##### **M1p**

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim **0,60 metri** către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional.

**M1**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace/transparente și vor avea înălțimea de maxim **2,00** 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, cafele etc.

**M2 + M3 + M4 + M5** – este obligatorie împrejmuirea transparenta spre toate spatiile publice; alte reglementari, conform PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

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

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

**M1p** ( locuinte ) = **POT max. 30%** (satul I.L.Caragiale, Ghirdoveni); **module volumetrice= max.8 x 12m**; celelalte functiuni, vor respecta urmatoorii indici urbanistici : **POT = 40%** ; anexele vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafata parcelei pe care se solicita autorizatia ;

**M1** (locuinte) = **POT max. = 40 %** (satele I.L.Caragiale, Ghirdoveni si Mija) ; celelalte functiuni, vor respecta aceiasi indici urbanistici; anexele vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafata parcelei;

**M2** ( industrie, depozitare, comert, servicii ) = **POT max. = 60%**, conform PUZ aprobat ;

**M3** (locuinte colective) = **POT max. = 40 %** (satul Mija) ; celelalte functiuni, vor respecta aceiasi indici urbanistici;

**M4** ( comert, servicii, turism, agrement in spatiu preponderent plantat )= **POT maxim = 20%**, conform PUZ ;

**M5** (locuintele) = **POT max. = 25 - 30%** ( satul Ghirdoveni ) ; anexele vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafata parcelei ; pentru celelalte functiuni ( pensiuni agroturistice ) se stabileste prin PUZ aprobat .

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

**M1p** ( locuinte ) = **CUT max. 0,3** (satul I.L.Caragiale ) ; **module volumetrice= max.10 x 15m**; celelalte functiuni, vor respecta aceiasi indici urbanistici;

**M1** (locuinte) = **CUT max. = 1,2** (satele I.L.Caragiale, Ghirdoveni si Mija) ; celelalte functiuni, vor respecta aceiasi indici urbanistici ;

**M2** (industrie, depozitare, comert, servicii) = **CUT max. = 1,8** (satele I.L.Caragiale si Mija) ; pentru celelalte functiuni se stabileste prin PUZ, avizat si aprobat conform legii ;

**M3** (locuinte colective)= **CUT maxim = 1,2** (satul Mija) ; celelalte functiuni, vor respecta aceiasi indici urbanistici;

**M4** (comert, servicii, turism, agrement in spatiu preponderent plantat) = **CUT max. = 0,4** conform PUZ aprobat si/sau Studiu de fezabilitate.

**M5** (locuintele ) **CUTmax. = 0,75 – 0,9** ; pentru celelalte functiuni conform PUZ aprobat.

### 4.3. L - ZONA DE LOCUIT

| CAP.4 | PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3.  | <p><b>L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>, cu subzonele:</p> <p><b>4.3.1.L1-</b> Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P +1,P+2 niveluri situate in zone traditional constituite ale satelor, dar neprotejate din punct de vedere istoric</p> <p><b>4.3.2.L2-</b> Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P +1,P+2 ca extindere a subzonei de tip L, dar cu influente de tip urban ca urmare a interferentelor de tip cultural ( urban – rural )</p> |

#### L1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+2 SITUATE IN ZONE TRADITIONAL CONSTITUITE ALE SATELOR, DAR NEPROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE ISTORIC

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu cea mai mare întindere, cuprinde zona de locuințe atât din I.L.Caragiale resedinta de comuna, cat si in satele componente Ghiroveni si Mija.

Se diferențiază în doua subzone, după caracterul parcelarului si a protețiilor instituite pentru tesutul istoric, a modului de amplasare a construcțiilor: subzona locuintelor traditionale si extensiile acesteia ( L1) si locuintele existente in zonele de protectie a monumentelor istorice delimitate in studiul istoric general ( M1p).

**L1** – subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P, P +1,P+2 niveluri situate in zone traditional constituite, dar neprotejate din punct de vedere istoric;tesutul nu este protejat din punct de vedere istoric, iar regimul de inaltime este P, P +1, P + 2 ; subzona cuprinde si zonele rezidentiale cu functiunile complementare si sau / compatibile cu locuirea ;

##### **Prevederile regulamentului susțin evoluția activității de locuire a localităților prin:**

- menținerea zonelor bine constituite în cazul intervențiilor punctuale ;
- construirea de noi locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri pe terenuri libere,neconstruite, din intravilan pe baza unor operațiuni funciare – reparcelari.
- **Pentru zonele destinate construcției de locuințe din enclavele neconstruite și din zonele de extindere a intravilanului se vor elabora planuri urbanistice zonale 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 suprafata de divizeaza in mai mult de 3 loturi.**

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

- 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 si cu prevederile Ordinului 536/1996 republicat si a prevederilor Ordinului nr. 119/2014.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice ( **IS** ) specifice zonei rezidențiale ;
- anexe gospodaresti;
- scuaruri publice, plantatii de aliniament in cuprinsul arterelor de circulatie ( **V1** );
- activitati de gospodarie comunala ( **G** );
- echipamente tehnico – edilitare ( **TE** );
- in subzona **L1** sunt admise si functiuni de turism in gospodariile proprii : agroturism;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 ;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **100 mp**. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD, PUZ;
- anexele gospodaresti care produc murdarie ( latrine, grajduri, cotete etc. ) se admit numai grupate ;
- in toate zonele in care s-a instituit protectie pe baza normelor sanitare ( cimitire, statie de epurare, rezervoare de apa, statii de pompare apa etc. ) si pe baza altor norme specifice ( linii electrice de medie tensiune, conducte gaze etc), autorizarea construirii se face dupa obtinerea avizelor de mediu si a gestionarilor retelelor ;
- In subzona **L1**- realizarea locuințelor este condiționată si de elaborarea, avizarea si aprobarea unui P.U.Z. aprobat conform legii, in cazul operatiunilor de divizare a parcelei in mai mult de **3 parcele**;

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L1:** -se interzic următoarele utilizări :

- activitati industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) si de depozitare ;
- 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 22.00 si 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 22.00 ;
- 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 (service) 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 ;

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

- amplasarea locuințelor trebuie făcute în așa fel încât pentru încăperile de locuit să se asigure durata adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia ;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^{\circ} \div 105^{\circ}$ ;
- în zonele cu țesut tradițional ( fronturi constituite ) executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, **autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.**

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

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de **5,0 metri** pe străzile rurale principale ( DN, DJ, alte strazi principale).

**L1 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii :**

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective ;
- retras față de aliniament cu minim **6,0 metri** pe DN 72 ;
- retras față de aliniament cu minim **4,0 metri** pe DJ 710A ;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 – 5,0 metri** pe strazile rurale principale ;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** pe strazile rurale secundare ;
- retras de la aliniament cu minim **2,0 metri** pe drumurile vicinale, ulite ;
- 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 ;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0 metri** pe DN 72 în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****L1 : - în principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :**

- amplasarea locuințelor trebuie făcute în așa fel încât pentru încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă ;
- **în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă ;**
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește ( **servitutea de streasina – Cod Civil, art. 615** ) ;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de medie tensiune se va face numai cu avizul gestionarului acestora, 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 **2,0 metri** conform codului civil ( **servitutea de vedere, art.611 – 614** ); retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,0 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 **5,0 metri** ;

- **In orice situatie**, lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum si **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil.**
- Servitutea de vedere art. 611 – 614 C.Civil** consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,0 m.**
- Servitutea de streasina** consta in obligatia proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

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

- 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 **3,0 metri**, daca fronturile opuse nu au camere locuibile ;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal printr-o proprietate invecinata ;
- **In zona de locuinte, largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite** conform studiilor de fezabilitate sau DTAC si in acord cu profilele transversale stabilite in PUG ;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament;
- **In proiectul intocmit se vor determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local), se identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, cu completarile si modificarile ulterioare.**
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L1:** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice cu respectarea prevederilor anexei nr. 5 din RGU.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima admisa a cladirilor din toate subzonele, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului va fi urmatoarea :

**L1** – înălțimea maxima se stabileste la P +2 niveluri ; **H cornisa = 10,0 m; Hcoama = 13,0 m;** se admite si construirea de cladiri P, P +1, dar înălțimea maxima admisa este P +2 ;

Locuintele din zonele protejate istoric, respecta prescriptiile de la subzona **M1p, H cornisa = 5,0 m;**

**Hcoama = 7,0 m** conform studiului istoric ;

Locuintele cu regim mediu de înaltime din subzona M3 vor respecta prevederile RLU pentru aceasta subzona : **H cornisa = 13,0 m; Hcoama = 15,0 m;**

Locuintele din subzonele **CP, CA, M1 si M5**, respecta prevederile RLU pentru aceste subzone.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor noi sau a modificărilor / reconstrucțiilor de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- se vor folosi materiale de construcție durabile ;
- 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 ;
- acoperișurile se vor executa în două ape sau patru ape ;
- se interzice utilizarea culorilor stridente, se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise ;
- **se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;**
- **nu se admit : beton aparent, pereti cortina, placaje ceramice din sticla sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate ;**
- **nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale ;**
- nu se admit : pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta sau coame prelungite ; invelitoare din materiale si cu cromatica conforme traditiei locale: ceramica, lemn ;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat ;
- pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluție de echipare colectivă (apa și canalizare);
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea se vor respecta următoarele condiții:
  - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice ;
  - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală .
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
  - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente ;
  - construiască noi rețele;

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu arbori ;
- se vor asigura spații verzi în limita proprietății de minim 10 % din suprafața totală a parcelei ;

## ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,0 m** metri din care un soclu opac de **0,60m** și o parte transparentă (se recomandă să fie realizată din fier forjat sau plasa metalică) dublată cu gard viu ;

- gardurile spre limitele separative si posterioare ale parcelelor vor fi opace si/sau transparente cu înălțimi de maxim **2,0** metri ;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat ;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente ;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona strazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice in lucru, etc.;

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

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

##### **L 1 - POT maxim = 30 %**

Pentru functiunile publice si servicii de interes general ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar POT nu va depasi valoare maxima stabilita pentru subzona respectiva.

##### **L1 :**

- pentru loturi cu suprafata de 500 mp – 1.000 mp : POT maxim = 30% - autorizare directa ;
- pentru loturi care se obtin prin divizarea unei parcele in mai mult de **3 loturi** se stabileste prin elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ, conform legislatiei in vigoare;

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

##### **L 1 - CUT maxim = 0,90 pentru cladiri cu inaltimea P + 2 ;**

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC ;

## L2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+2 CA EXTINDERE A SUBZONEI DE TIP L, DAR CU INFLUENTE DE TIP URBAN CA URMARE A INTERFERENTELOR DE TIP CULTURAL ( URBAN – RURAL )

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu mare întindere, cuprinde zona de locuințe atât din I.L.Caragiale resedinta de comuna, cat si in satul component Ghirboveni.

**L2**– subzona locuințelor individuale cu regim de inaltime P, P +1,P+2 niveluri situate ca extindere a zonelor traditional constituite ;tesutul nu este protejat din punct de vedere istoric ;se regasesc in UTR 28 SI UTR 30 ca functiune dominanta si UTR 6, 7, 29, 31 – ca functiune componenta.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice ( **IS** ) specifice zonei rezidențiale ;
- anexe gospodaresti;
- scuaruri publice, plantatii de aliniament in cuprinsul arterelor de circulatie ( **V1** );
- activitati de gospodarie comunala ( **G** );
- echipamente tehnico – edilitare ( **TE** );
- in subzona **L2** sunt admise si functiuni de turism in gospodariile proprii : agroturism;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 ;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **100 mp**. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD, PUZ;
- anexele gospodaresti care produc murdarie ( latrine, grajduri, cotete etc. ) se admit numai grupate ;
- in toate zonele in care s-a instituit protectie pe baza normelor sanitare ( cimitire, statie de epurare, rezervoare de apa, statii de pompare apa etc. ) si pe baza altor norme specifice ( linii electrice de medie tensiune, conducte gaze etc), autorizarea construirii se face dupa obtinerea avizelor de mediu si a gestionarilor retelelor ;
- In subzona **L2**- realizarea locuințelor este condiționată si de elaborarea, avizarea si aprobarea unui P.U.Z. aprobat conform legii, in cazul operatiunilor de divizare a parcelei in mai mult de **3 parcele**;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L2**: -se interzic următoarele utilizări :

- activitati industriale (altele decât atelierelor meșteșugărești) si de depozitare ;
- 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 22.00 si 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 22.00 ;
- 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 (service) 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 ;

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

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

- **a) pentru parcelările noi**, suprafețe de **minimum 150 mp** și front la strada de **minimum 8,0 m** în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale) ;
- **b) pentru parcelările noi**, suprafețe de **minimum 200 mp** și front la strada de **minimum 12,0 m** , în cazul locuințelor izolate sau cuplate ;
- **c ) adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea parcelei.**

Pentru locuințele de vacanță și pentru pensiunile agroturistice se recomandă forme dreptunghiulare și suprafețe de minimum 700 – 1000 m/lot ;

- **In zonele cu parcelări existente**, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea execuției construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție contra incendiilor ;
- În zonele expuse la riscuri naturale (risc de inundabilitate, eroziuni ale malurilor râurilor, în zonele în care stagnează apele pluviale etc. – conform **art. 5.1**), cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătatea oamenilor ; obligatoriu studiu geotehnic și PUZ.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conf. **art. 18** din RGU, cu respectarea profilelor transversale stabilite în PUG – clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor strazilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranta. Accesele carosabile și pietonale la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice.

#### L2 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii :

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective ;
- 6,00 – 22,00 m în fronturile DN 72 profil tip 1 - 1, 2 - 2, 3 - 3 și 4 - 4 ;
- 4,00 m în fronturile DJ710 profil tip 5 – 5 ;
- 3,00 – 5,00 , în fronturile strazilor rurale principale, profil tip 7 – 7, 8 - 8, 9 - 9, 10 -10,11-11;
- 3,00 m în fronturile strazi lor rurale secundare, profil tip 12 – 12, 13 – 13 ;
- 2,00 m în fronturile strazilor vicinale, profil tip 14 – 14, 15 – 15 ;
- 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 ;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **4,0 metri** pe DN 72 în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor în care nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

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

- conform **art. 24** din RGU.
- amplasarea locuințelor trebuie făcute în așa fel încât pentru încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă ;
- **în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă ;**
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește ( **servitutea de streasina – Cod Civil, art. 615** ) ;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de medie tensiune se va face numai cu avizul gestionarului acestora, 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 **2,0 metri** conform codului civil ( **servitutea de vedere, art.611 – 614** ); retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,0 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 **5,0 metri** ;
- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere** , precum si **servitutea de picatura a streasinilor, art.615, C. Civil.**

**Servitutea de vedere art. 611 – 614 C.Civil** consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,0 m.**

**Servitutea de streasina** consta in obligatia prietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploi sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

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

- 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 **3,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile ;

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal printr-o proprietate învecinată ;
- **In zona de locuinte, largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite** conform studiilor de fezabilitate sau DTAC si in acord cu profilele transversale stabilite in PUG ;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament;
- **In proiectul intocmit se vor determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in domeniul public de interes local), se identifica proprietarii si se declanseaza procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994, cu completarile si modificarile ulterioare.**

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

**L2:** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă a clădirilor din toate subzonele, măsurată de la partea cea mai joasă a terenului pe care este amplasată clădirea până la cornisa acoperisului va fi următoarea :

**L2** – înălțimea maximă se stabilește la P +2 niveluri ; **H cornisa = 10,0 m; Hcoama = 13,0 m**; se admite și construirea de clădiri P, P +1, dar înălțimea maximă admisă este P +2 ;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform art.32 din RGU ;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat ;
- pentru parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi construibile se va prevedea soluție de echipare colectivă (apă și canalizare);
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea se vor respecta următoarele condiții:
  - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice ;
  - în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zona beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală .
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
  - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
  - mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente ;
  - construiască noi rețele;

## ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform **art. 34** și **anexa nr. 6** din RGU și **art.10.1.** din RLU
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu arbori ;
- spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

- realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.
- amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru DN72, DJ 710 si alte strazi rurale principale se stabilesc conform legii si cu respectarea **art.10.1.6.** din RLU.Se va respecta Ordinului M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative**.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform **art. 35** din RGU si **art.10.2.** din RLU.
- imprejmuirile spre strada ( spatiu public ) vor avea inaltimea de **maxim 2,00 m** din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de **maxim 2,50 m.**
- toate parcelele cu cladiri ale institutiilor si serviciilor publice integrate in zonele L2 vor avea imprejmuiri transparente dublate de vegetatie sau gard viu.
- in zonele de protectie ale monumentelor, autorizarea se face in conditiile legii ( aviz DCCPCN Dambovita ).
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona strazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

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

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

##### **L 2 - POT maxim = 35 %**

Pentru functiunile publice si serviciile de interes general ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar POT nu va depasi valoare maxima stabilita pentru subzona respectiva.

**Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.**

Prin prezentul regulament se admite o depasire de **maxim 10%** in cazul in care garajul este realizat independent pe parcela si nu este inglobat in cladire si terasele sunt acoperite.

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

##### **L 2 - CUT maxim = 1,05 pentru cladiri cu inaltimea P + 2 ;**

Se admite o depasire a CUT corelata cu depasirea POT.

## 4.4. IS – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

|              |                                                                     |  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>            |  |
| <b>4.4.</b>  | <b>IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU CARACTER GENERAL</b> |  |

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona institutiilor publice si serviciilor cu caracter general cuprinde parcelele ocupate 100% cu echipamente publice, servicii de interes general, comert, alimentatie publica si sunt situate in afara zonei centrale si a nucleelor centrale. O parte din acestea s-au amplasat pe baza PUZ cu RLU aferent avizat si aprobat conform legii ( ex. satul I.L.Caragiale), iar altele exista deja integrate in zonele de locuinte si functiuni complementare sau ar putea sa apara pe parcursul viabilitatii documentatiei.

**Prevederile regulamentului, asigura o mare diversitate a ofertei pentru noi investitii, urmareste extinderea echipamentelor publice, a dezvoltarii gamei de servicii turistice, comerciale, alimentatie publice etc.**

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zone si subzone functionale :

Se admit funcțiuni de interes general ( **IS** ) pentru comuna si localitate :

- sedii de firme în clădiri specializate pentru birouri ;
- servicii financiar-bancare și de asigurări ;
- biblioteci, muzee ;
- poșta și telecomunicații ;
- activități asociative diverse ;
- pensiuni turistice, minihoteluri ;
- expoziții, centre și galerii de artă ;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și servicii pentru transporturi ;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.) ;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase ;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- discoteci, cinema ;
- centre de recreere și sport în spații acoperite (sali de sport publice si private);
- strazi si pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa ;
- parcaje publice ;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având funcțiunea IS;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente pentru relocarea de funcțiuni IS permise la art.1.;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim **100 metri** de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult ;
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersecțiilor propuse pentru modernizare, cu condiția elaborării, avizării si aprobării PUD/PUZ care va prezenta modul in care se va amenaja intersectia ;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

- construcții provizorii de orice natură ;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul; se va respecta prevederile Legii nr. 185/2013 privind publicitatea pe domeniul public sau privat;
- depozitare en-gros ;
- activități comerciale care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice ;
- depozitări de materiale re folosibile ;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini ;
- spălătorii chimice ;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere ;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume :

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+2 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim de **12,0 m.** ; parcelele sub **500 mp** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;derogarile se admit numai prin PUZ avizat si aprobat;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat ( **IS** ), terenul minim este de **1000 mp** cu un front la stradă de minim **30.00** metri.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de minim **5,0 metri** (strazile de categoria a III-a).

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor secundare existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative (**IS**) se pot amplasa izolat sau cuplat ;
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, 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 **4.00** metri ;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o **biserică ortodoxă** ; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** 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 ;
- **se interzice** construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia ;
- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor**, **art.615, C. Civil**.

**Servitutea de vedere, art.611 -614 C. Civ.** consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 m**. **Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform art.612 C. Civil, adica distanta minima intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina va fi de minim 2,0 m.**

**Servitutea de streasina** consta in obligatia proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploii sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită lumina naturală;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea **accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare** ;
- **In zonele IS , lărgirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite** conform PUZ cu regulament aferent ce se va elabora, aviza si aproba conform legii ;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor ;
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important ;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de constructii conform ANEXA 2 a prezentului regulament ;
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente ;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

**In documentatia de urbanism intocmita, sau in Studiul de Fezabilitate se vor determina suprafetele de teren exacte care isi vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privata in**

domeniul public de interes local), se vor identifica proprietarii si se va declansa procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

numar minim de locuri de parcare:

| Funcțiune                                                                                                                                               | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii, asociatii, agentii, sedii de birouri, etc) | 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați<br>- atunci când constructiile cuprind sali de conferințe si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii, asociatii, agentii, sedii de birouri, etc.     | 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Constructii financiar- bancare                                                                                                                          | 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Constructii comerciale                                                                                                                                  | -un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2;<br>-un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;<br>-un loc de parcare la 50 m2 suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;<br>-un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.<br>Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. |
| Constructii de cult                                                                                                                                     | minim 5 locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Constructii culturale                                                                                                                                   | 1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere<br>1 loc parcare/ 20 locuri in sala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii invatamant                                                                                                                                  | 3 locuri parcare/ 12 cadre didactice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Constructii de sanatate                                                                                                                                 | 1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Constructii si amenajari sportive                                                                                                                       | 1 loc parcare/ 5- 20 locuri<br>1 loc parcare/ 3- persoane<br>se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii de turism si agrement                                                                                                                       | pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane<br>pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club<br>pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare<br>pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Constructii de locuinte                                                                                                                                 | câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;<br>câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun;<br>câte 1 de parcare la 2-10 apartamente în locuinte colective cu acces si lot comun.                                                                                                                                                                                                                                                     |

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**Înălțimea maxima** admisa a cladirilor din toate subzonele **IS**, masurata de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata cladirea pana la cornisa acoperisului va respecta prescriptiile stabilite pentru subzona functionala respectiva (ex. L1, M1, M3, M3, M4, etc.)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonelor in care se amplaseaza și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, în special cu cele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice delimitate în studiul istoric si preluate în PUG ;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri în funcție de perceperea acestora dinspre spatiile publice ;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte ;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- **se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare ;**
- **nu se admit : beton aparent, pereti cortina, placaje ceramice din sticla sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate ;**
- **nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale ;**
- **nu se admit: confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic ;**
- **nu se admit : tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat ;**
- nu se admit : pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta sau coame prelungite ; invelitoare din materiale si cu cromatica conforme traditiei locale: ceramica, lemn ;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice cu avizul gestionarului de rețea ;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau santurile drumurilor, amenajate corect in profil transversal ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV ;

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40 mp** ;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime.

Procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit dupa cum urmeaza :

| Funcțiune                                                                                                                                                                                    | % min spatiu verde din supraf. teren               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Constructii administrative (cu exceptia sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)                   | 15%                                                |
| Constructii administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri | 10%                                                |
| Constructii comerciale                                                                                                                                                                       | 5%                                                 |
| Constructii de cult                                                                                                                                                                          | 20%                                                |
| Constructii culturale                                                                                                                                                                        | 20%                                                |
| Constructii de sanatate                                                                                                                                                                      | obligatorii aliniamente cu rol de protectie<br>10% |
| Constructii si amenajari sportive                                                                                                                                                            | 30%                                                |
| Constructii de turism si agrement                                                                                                                                                            | 25%                                                |

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace/transparente și vor avea înălțimea de **2,00** metri ;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu ;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform plansei <<nr. 6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****IS :**

- Pentru funcțiunile publice ( **IS** ) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu conditia ca **POTmaxim** sa se inscrie in cel al zonei functionale in care se integreaza noua constructie.

-

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

- Pentru functiunile publice ( **IS** ), se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se depaseste CUT max. al zonei functionale existente in care se va integra noua constructie.

## 4.5. ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE

|              |                                                                            |  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>                   |  |
| <b>4.5.</b>  | <b>ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, TRANSPORTURI</b> (in UTR 34) |  |

### 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.

În momentul de față, pe teritoriul comunei I.L.Caragiale există unități cu caracter industrial, unele dintre ele sunt în stare tehnică rea – “ ruina ” : fabrica de polistiren, fabrica de prelucrare lemn, fabrica de prelucrare metal și există servicii industriale : dezmembrări auto, depozite de materiale pentru construcții, exploatare de agregate minerale și stație de sortare., stație de bioremediere, depozit colectare fier vechi, balastiera, depozitare mașini agricole, foste ferme agricole transformate în ateliere Geropa.

S-au propus însă zone cu caracter mixt (M2): industrie nepoluantă, depozitare, comerț, servicii în satele I.L.Caragiale, Ghirdoveni și Mija, inclusiv în toate fostele incinte unde au funcționat ferme agrozootehnice și care sunt amplasate lângă zonele de locuit (satele Ghirdoveni – UTR 26 și UTR 32 );

La nord față de satul Ghirdoveni și față de DJ 710 A, în zona în care se exploatează în momentul de față produse de balastiera și există o stație de sortare agregate pe o parcelă adiacentă lui DJ 710A. Se propune extinderea controlată a extragerii produselor de balastiera și apoi relocarea suprafețelor pentru amenajarea unei zone de agrement de interes turistic.

Deoarece aceste suprafețe nu sunt structurate, autorizarea construirii se va face cu condiția elaborării PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii și /sau studii de fezabilitate.

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

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință :

**ID în satele I.L.Caragiale, Ghirdoveni și Mija.**

**ID - zona unități industriale și de depozitare ( funcțiunea dominantă a zonei )**

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**ID - se admit :**

- 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 ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților ;
- activități industriale și depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale) ;
- depozitare en-gros ;
- parcaje ;
- stații de întreținere și reparații auto ;
- stații de benzină ;
- echipare edilitară ;
- gospodărie comună (rampe de precollectare deseuri) ;
- circulații interioare, parcuri.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament ;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate (fostele ferme agrozootehnice ;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului ;
- oricare din funcțiunile de la articolul 1 cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare ;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament ;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- în cazul subzonelor M2 conform PUZ elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

**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, cu excepția locuințelor de serviciu în cadrul subzonelor industriale ;
- spații recreere, agrement ;

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

- pentru a fi construite, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- dacă dimensiunile geometrice și suprafețele parcelelor destinate construirii nu întrunesc condițiile enumerate anterior, atunci autorizarea se va putea face numai în urma elaborării/avizării/aprobării unei documentații de urbanism PUD/PUZ.

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

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu de minim **5,00 metri** ;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin studii de fezabilitate ;
- clădirile se vor retrage față de axul drumului conform prospectelor strazilor prevăzute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

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

- 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 **5,00 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 alte zone ;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

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

- **distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 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.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în conformitate cu P.U.Z. , SF, DTAC cu următoarele condiționări :
- 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 de transport grele ;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele ;
- nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat unitati industriale sau agricole;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 cu următoarele condiționări :

- înălțimea maxima a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente ;
- în culoarele rezervate liniilor electrice ( LEA 20 KV ) înălțimea se subordonează normelor specifice ;
- construcțiile pentru sedii și birouri nu vor depăși înălțimea de P+ 2, înălțimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depăși **10,0 m** la cornisa ;
- construcțiile reprezentand hale, depozite, magazine, etc nu vor depăși înălțimea de Pinalt, înălțimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depăși **6,0 m** la cornisa ;

#### 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, în mod special către cursul de apa – paraul Cricovul Dulce și către spațiile publice ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală ;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare ;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

#### 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;

- 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 din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** 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 **200 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; plantații cu rol de protecție și ambiental se vor prevedea și spre paraul Cricovul Dulce, dar și spre spațiile publice din considerente estetice și pentru protecție.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de **minim 2.00 metri** din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu (doua randuri de arbori de talie medie și înaltă);
- 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.
- pe limita posterioară și limitele laterale, împrejuririle pot fi opace/transparente cu  $H_{max} = 2,00$  m.

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

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

- Pentru funcțiunile **ID** se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu condiția ca **POTmaxim** să se înscrie în cel al zonei funcționale în care se integrează noua construcție.
- **POT maxim : 50% .**
- **Gradul de ocupare al terenului : maxim 80%** ( diferența cuprinde spații plantate )

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru funcțiunile **ID**, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar nu se depășește CUT max. al zonei funcționale existente în care se va integra noua construcție.
- **CUT maxim= 0,5**

## 4.6. A - ZONA PENTRU UNITATI AGROZOOOTEHNICE

|              |                                                                      |  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>             |  |
| <b>4.6.</b>  | <b>A - ZONA UNITATI AGROZOOOTEHNICE</b> ( se regasese in UTR 22, 23) |  |

### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive legate de creșterea animalelor in unitati de dimensiuni realtiv mici la initiativa unor investitori privati.

In satul Mija ( zona de nord) exista doua unitati agrozootehnice : una are capacitatea de 100 de oi, iar caelalta este momentan parasita dar terenul este alocat acestei functiuni. Aceste ferme sunt situate la distante suficient de mari astfel incat zonele de protectie pe baza normelor sanitare sa nu afecteze zonele de locuit si functiunile complementare.

In satele componente nu exista microferme sau ferme pentru care sa se instituie zona de protectie pe baza normelor sanitare de 100 m conform OMS nr.536/1997.

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zone si subzone functionale, unitati teritoriale de referina :

#### A in satul Mija

**A - zona unitati agrozootehnice** ( functiunea dominanta a zonei )

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Creșterea animalelor pentru comercializare in unitati specializate (sistem privat);echipamente tehnico – edilitare care sustin activitatea de baza, alte activitati: statie epurare, utilitati, depozitarea adecvata a deseurilor zootehnice solide si lichide, conform programului de conformare, aprobat de Autoritatea de Mediu.
- Ferme de suine, gaini, bovine, caprine de capacitati diferite, in zona rezervata acestor activitati ;
- Miniferme de animale cu capacitati mici, prelucrare si depozitare hrana pentru animale; sisteme adecvate pentru utilitati si evacuarea dejectiilor solide si lichide ;
- Miniferme de cabaline si ovine ;
- Circulatii carosabile si pietonale , parcaje;
- depozite si anexe agricole ;
- sera/solarii ;
- servicii pentru activitati agricole ;
- pensiune ;
- miniferme ;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor ;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite desfasurarea activitatilor in zona ( ferma de oi si alte animale din satul Mija ) cu conditia respectarii programelor de conformare stabilite de Agentia Teritoriala de Mediu, fara a stanjeni in vreun fel functiunile invecinate ( locuinte, dotari ) ;

#### 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 si a serviciilor aferente locuirii, cu exceptia locuintelor de serviciu.

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- 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**

- prin P.U.Z. și /sau SF se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu de minim **6,00 metri** ;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor agrozootehnice care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin studii de fezabilitate ;
- clădirile se vor retrage fața de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. în planșa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicare>>;

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

- 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 **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte 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.

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

- **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.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- în conformitate cu P.U.Z. , SF, DTAC cu următoarele condiționări :
- 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 de transport grele ;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele ;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora ;
- accesele pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării de zona unității industriale ;
- accesul persoanelor în incinta industrială se va face astfel încât să nu fie stanjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizează specializat.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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**.
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei – unitati agro-zootehnice) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;

numar minim de locuri de parcare:

| Funcțiune               | nr. minim locuri de parcare                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Construcții industriale | activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 m2;<br>activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;<br>activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2. |

- pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări :
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **8,0 metri** la cornisa ;
- în culoarele rezervate liniilor electrice ( LEA 20 KV ) înălțimea se subordonează normelor specifice.

## 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, spre spațiile publice ;
- garaje și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală ;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare ;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## 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 ;
- 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 din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** 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 **200 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; plantațiile au rol de protecție și ambiental ;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșa << 6. Reglementari urbanistice – cai de comunicație >>, în deosebi la drumul național DN 72.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre stradă ( spațiile publice vor fi transparente, cu înălțimi de **minim 2.50 metri** din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu (doua randuri de arbori de talie medie si inalta) ;
- 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)**

- **POT maxim : 60% .**
- **Gradul de ocupare al terenului : maxim 80%** ( diferenta cuprinde spatii plantate )

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- **CUT maxim= 1,2**

## 4.7. DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

|              |                                                                                                                                                                                                             |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>                                                                                                                                                    |  |
| <b>4.7.</b>  | <b>DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA</b> , cu subzonele :<br><b>4.7.1..DS</b> - Subzona cu destinatie speciala<br><b>4.7.2.DSp</b> - Subzona cu destinatie speciala in zona protejata in satul I.L.Caragiale |  |

### 4.7.1. DS- ZONA PENTRU DESTINATIE SPECIALA ( se regaseste in UTR 2, 13, 24, 33)

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Subzona cu destinatie speciala cuprinde terenurile si constructiile aferente unitatilor de politie,jandarmerie, armata si alte servicii cu caracter special care au ca activitati principale mentinerea ordinii si sigurantei cetatenilor.

Multe din aceste zone se afla inserate in tesutul vechi al comunei, altele sunt in locatii dispersate semicentral sau periferic. Importanta reglementarii lor rezida atat in nevoia de armonizare a acestora cu vecinatatile cat si anticiparea evolutiei lor, dat fiind ca in ultima perioada, multe din astfel de imobile si-au schimbat destinatia, convertindu-se functional in alte functiuni de tipul locuintelor, sau sectorului tertiar.

Pentru schimbarea utilizarii functionale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta urmatoarele conditii:

- teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic si functional al interventiei. Se recomanda ca teritoriu minim de reglementari teritoriul adiacent cailor majore de circulatie care servesc pe cel putin doua laturi zona studiata. Este interzisa limitarea teritoriului PUZ la parcela care genereaza PUZ.
- se vor include servitutile stabilite prin PUG, precum si cele aparute ulterior sau a caror necesitate reiese din interventia care genereaza PUZ.
- se vor include reglementarile PUG pentru zona în cauza spre a fi preluate si detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publica si dotarile de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate si reglementate.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zone si subzone functionale, unitati teritoriale de referina :

**DS in satul I.L.Caragiale, Ghirdoveni si in satul Mija ;**

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR cuprinse in zona „DS” 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 este obligatorie elaborarea unui P.U.Z.

- servicii specializate si conexe activitatii de baza a unitatii speciale respective ;
- activitati de cercetare – dezvoltare ;
- activitati de formare profesională ;
- facilități pentru angajați și clienți ;
- parcaje la sol și multietajate ;
- comerț, alimentație publică și servicii personale ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizari care nu se înscriu în profilul functional al unitatii respective ;
- 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 locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

- se mentine situatia existenta.

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

- se mentine situatia existenta ;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor de functiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniament se vor stabili prin documentații PUD/PUZ.

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

- se mentine situatia existenta ;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor de functiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale si posterioare se vor stabili prin documentații PUD/PUZ.

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

- se mentine situatia existenta ;
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor de functiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, distantele dintre cladiri se vor stabili prin documentații PUD/PUZ.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se menține situația existentă ;
- în cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări :
  - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație cu o lățime de minim 4.00metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere aincendiilor și a mijloacelor de transport grele;
  - accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
  - se vor asigura trasee asigurate pentru transporturi speciale.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări :
- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, întoarcere si parcare;
- 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 1,20 m.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- se mentine situatia existenta ;
- în cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul cladirilor se va supordona necesitatilor de exprimare a functionalitatii cladirilor respective, volumele 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 racordate la rețelele publice de apă și canalizare ;
- se vor asigura bransamentele necesare la rețeaua publica de alimentare cu gaze, energie electrica, cablu TV, etc. Toate bransamentele se vor realiza subteran.

#### 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 din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** 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 **200 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; plantatiile au rol de protectie si ambiental.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform programului si reglementarilor specifice unitatii respective ;
- in cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z.

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

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

- se mentine situatia existenta ;
- in cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z., dar se admit majorari a POT-ului existent pana la maxim 50%.
- **POT maxim : 50% .**

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- se mentine situatia existenta ;
- in cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z., dar se admit majorari a CUT-ului existent pana la maxim 1,5.
- **CUT maxim= 1,5**

**4.7.2. DSp- ZONA PENTRU DESTINATIE SPECIALA** ( se regaseste in UTR 2- satul I.L.CARAGIALE )**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

**DSp ( UTR2) - subzona cu destinatie speciala situată în limitele zonei de protecție a monumentului istoric “Biserica Sf. Dumitru Izvoratorul de Mir - De Afara “este compusa din parcelele delimitate topografic care sunt amplasate in zona de protectie, delimitata prin Studiul istoric general care face parte integranta din PUG.**

- *Regulamentul favorizeza ridicarea prestigiului si atractivitatii acestei zone, prin mentinerea particularitatilor arhitecturale, urbanistice si peisagistice ale zonei ;*

Pentru subzona protejată (DSp – UTR 2 ) se va elabora, aviza si aproba conform legii un PUZ si RLU aferent , al cărui regulament va detalia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii prin structurile sale de specialitate (DJPN).

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru toate parcelele cuprinse in zona „DSp” 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 este obligatorie elaborarea unui P.U.Z.

- servicii specializate si conexe activitatii de baza a unitatii speciale respective ;
- activitati de cercetare – dezvoltare ;
- activitati de formare profesională ;
- facilități pentru angajați și clienți ;
- parcaje la sol și multietajate ;
- comerț, alimentație publică și servicii personale ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru subzona DSp se admit interventii majore doar in urma elaborarii/avizarii si aprobarii PUD/PUZ.
  - descarcare de sarcina istorica si aviz DJPN Dambovita, inaintea autorizarii construirii ;
  - se admite construirea pe parcelele adiacente intersectiilor propuse pentru modernizare, cu conditia elaborarii, avizarii si aprobarii PUD/PUZ care sa prezinte modul in care se va amenaja intersectia ;
  - se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:
- (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare ;
  - (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată istoric;
- pana la elaborarea PUZ, toate documentatiile vor avea obligatoriu avizul DMI prin structurile de specialitate ( DJPCN Dambovita, Comisia zonala Muntenia );
  - in situatia construirii pe parcela fără demolarea vreunei constructii, autorizarea va fi conditionată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița ;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizari care nu se inscriu in profilul functional al unitatii respective ;
- 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 locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

- se mentine situatia existenta.

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

- se mentine situatia existenta ;
- in cazul unor intervenții în cadrul incintelor de functiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniament se vor stabili prin documentații PUD/PUZ.

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

- se mentine situatia existenta ;
- in cazul unor intervenții în cadrul incintelor de functiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele laterale si posterioare se vor stabili prin documentații PUD/PUZ.

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

- se mentine situatia existenta ;
- in cazul unor intervenții în cadrul incintelor de functiuni speciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, distantele dintre cladiri se vor stabili prin documentații PUD/PUZ.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se menține situația existentă ;
- in cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări :
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație cu o lățime de minim 4.00metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere aincendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee asigurate pentru transporturi speciale.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- in conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări :
- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, întoarcere si parcare;
- 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 1,20 m.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

- se mentine situatia existenta ;
- in cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul cladirilor se va supordona necesitatilor de exprimare a functionalitatii cladirilor respective, volumele 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;
- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea materialelor naturale- lemn ;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb ;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare ;
- se vor asigura bransamentele necesare la rețeaua publică de alimentare cu gaze, energie electrică, cablu TV, etc. Toate bransamentele se vor realiza subteran.

**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 din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** 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 **200 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; plantatiile au rol de protecție si ambiental.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- conform programului și reglementărilor specifice unității respective ;
- în cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- se menține situația existentă ;
- în cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z., dar se admit majorări a POT-ului existent până la maxim 50%.
- **POT maxim : 50% .**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- se menține situația existentă ;
- în cazul unor intervenții majore de restructurare a acestor zone, în conformitate cu P.U.Z., dar se admit majorări a CUT-ului existent până la maxim 1,5.
- **CUT maxim= 1,5**

## 4.8. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

| CAP.4 | PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4.8.  | <b>V - ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele:</b><br><b>4.8.1.V1</b> –Subzona spatii verzi publice -acces nelimitat:scururi, parcuri, zone de agrement, plantatii in cuprinsul arterelor de circulatie, terenuri de sport;<br><b>4.8.2.V2</b> – Subzona plantatii de protectie pentru cursurile de apa si DN 72 |  |

### V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate cu rol de protecție și ambiental, spații pentru sport și agrement, parcuri publice etc.

**V1** – Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat : teren de sport în I.L.Caragiale și Mija( public), scuaruri, plantatii de aliniament și în viitor o zonă de agrement ce se va realiza după exploatarea produselor de balastiera din lunca Cricovului Dulce etc.;

**V2( EX )**- Subzona plantată cu rol de protecție și ambiental –de o parte și de alta a lui DN 72, plantatii de protecție cu rol de protecție și ambiental pe malurile tuturor cursurilor de apă cu debit permanent și/sau nepermanent. Se detaliază la Capitolul **EX** – extravilan.

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**V1:** sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate ;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise – zona de agrement ;
- completarea rețelei stradale și modernizarea drumurilor existente pentru mărirea accesibilității în zona unde s-a propus o zonă de agrement ( satul I.L.Caragiale și Mija) ;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; mobilier urban ușor în zonele de agrement propuse ;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, specifice programului și zonei de agrement ;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere ;
- parcaje.

În zonele de sport - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă ;

Pe fașile de protecție a paraului Cricovul Dulce cu lățimea de **15,0 m**, se admit amenajări pentru protejarea malurilor paraului ; de asemenea la toți afluenții paraului și torenții, canalele hidrotehnice au zonă de protecție de **5,0 m** ;

De o parte și de alta a DN72, sunt obligatorii plantatii de aliniament și grădini de fatadă, cu respectarea condițiilor impuse la fiecare tip de zonă funcțională (locuire, zone mixte, instituții publice și servicii cu caracter general etc.).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.****V1 (zona de agrement) :**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, structuri de primire turistice de mici dimensiuni, alimentație publică și comerț ;
- în zona de agrement propusă în satul Mija și I.L.Caragiale se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere, after school și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a terenului ;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din zona de agrement se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații ;
- autorizarea construirii în zona de agrement se va face, după elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii și /sau Studiu de Fezabilitate ;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE****V1:**

- se interzic orice intervenții care contravine legilor și normelor în vigoare ;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei naturale ;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației existente ;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate ( Direcția Silvică );
- se admit numai operațiunile culturale și de igienizare sub supravegherea Ocolului Silvic.

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

**V1** - conform studiilor de specialitate ( PUZ, S.F. etc ) avizate conform legii.

**V2 (EX)** – lățimea minimă a zonei verzi de protecție față de cursurile de ape va fi de minim **15,0 m.** la paraul Cricovul Dulce și de **5,0 m** pentru paraul Neagra, paraul Racita și paraul Provita totuși afluenții acestora.La canalele hidrotehnice, zona de protecție este de **3,0m**;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii ( PUZ și /sau Studiu de fezabilitate ).

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

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii, cu respectarea prevederilor Codului Civil actualizat.

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

**V1** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.****V1**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale ;

**V2 ( EX)**

- se admite practicarea de accese la zona drumului național DN 72, numai cu avizul CNADR pentru parcelele care vor primi construcții în vecinătatea acestora și a cărui funcțiune va fi altceva decât "locuire";

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.****V1 si V2:**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate ( PUZ, S.F.) ;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.****V1:**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri, în zona de agrement din I.L.Caragiale si Mija, iar construcțiile vor fi adaptate arhitecturii zonei ;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.****V1:**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii ;
- se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate existente si /sau propuse ;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ****V1**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului ;
- se recomandă sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate ( zona de agrement I.L.Caragiale si Mija ).

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE****V1**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate ;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de **1,20** metri înălțime ;
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special ;

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI****V1**

- conform normelor specifice existente; în intravilan împrejurimi transparente spre spațiile publice, de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.Se detaliaza in PUZ aprobat, SF.
- spre deosebire de zona de agrement, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****V1**

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale de max **15 %** , în zona de agrement ; în situația construirii de sali de sport se respecta indicii urbanistici ai zonei;pentru after school se respecta indicii de la M1;

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

**V1 - CUT maxim 0,30, in zona de agrement ;** salile de sport vor respecta indicii urbanistici ai zonelor in care vor fi amplasate.

## 4.9. C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

| CAP.4 | PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE                                                                                                 |  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 4.9.  | C - ZONA CAI DE COMUNICATIE, cu subzonele :<br>4.9.1. CR – Subzona cai de comunicatie rutiera<br>4.9.2. CF – Subzona cai de comunicatie feroviara |  |

### 4.9.1. CR- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

#### 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.

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

- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje ;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun ;
- refugii și treceri de pietoni ;
- rețele tehnico-edilitare ;
- spații verzi amenajate în cuprinsul arterelor de circulație ;
- parcaje pentru salariați și pentru călători (statii auto) ;
- 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, 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 :
    - drumuri naționale - 22 m ;
    - drumuri județene - 20 m ;
    - drumuri comunale - 18 m ;
  - să respecte în **intravilan** următoarele distanțe minime de protecție și siguranță de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia :
    - drumuri naționale - 13 m ;
    - drumuri județene - 12 m ;
    - drumuri comunale - 10 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 publica ;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publica rutieră : depozitari 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 este **interzisă** autorizarea următoarelor lucrări :
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară ;
- 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 studiilor de specialitate ( SF, DTAC )

**ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE**

În conformitate cu PUZ, SF cu următoarele condiții:

- 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 vor fi libere în permanență ;

**În zona de industrie și depozitare ( ID ), precum și în zonele mixte M3, M4, M5 largirile de străzi și străzile noi vor fi stabilite conform studiilor de fezabilitate sau DTAC ;**

**În proiectul întocmit se vor determina suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994 cu completările ulterioare.**

**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 drumurilor ;

**ARTICOLUL 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ**

- Înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate și funcție de tema beneficiarului.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite cu funcțiune specifica pentru transporturi, in situatia in care sunt necesare vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate ;
- fațadele posterioare și laterale se trateaza arhitectural la nivelul fațadei principale, spre spatiile publice;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile cu funcțiunea “transporturi “, daca va fi cazul 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 ;

**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 **2,0 metri** si 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, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice.

## 4.9.2. CF- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

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

*Se permite amplasarea construcțiilor conform cadrului legal care sta la baza exercitării activității de amplasare a mijloacelor de publicitate în localități, inclusiv pe drumurile publice din România, în vederea asigurării condițiilor pentru un cadru construit coerent, armonios, sigur și sanatos, pentru protecția valorilor mediului natural și antropic, pentru preservarea calității peisajului și a cerințelor privind asigurarea calității în construcții.*

*Prevederile legi 185/2003 se aplica autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice implicate în activitatea de publicitate.*

Regulamentul Local de Urbanism definește subzonele care se afla în zona de protecție a căii ferate, astfel cum aceasta este definită prin actele normative în vigoare (OG 12/1998 și HG 525/1996 republicată, OMT 158/1996) și stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:

Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 al.(2)) este instituită o zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasii de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, în principiu ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 al.(4)) este instituită o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (v. OG 12/1998 art.29 al.(5) și OMT 158/1996 anexa I) ;
- executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al.(7));
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al.(8)).

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR S.A. este în drept să amplaseze temporar :

- materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, instalarea de parazapezi.

**ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic :

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare ;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară ;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic ;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar ;

**SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 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 MAXIMĂ ADMISĂ**

- înălțimea maximă 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 ;
- se interzice amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe 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

- nu se admit împrejmuiiri ;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**P.O.T.maxim =10%**; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

**CUT maxim = 0,1 mp. ADC / mp. teren ;**

## 4.10. G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

|              |                                                                                                      |  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>                                             |  |
| <b>4.10.</b> | <b>G – ZONA GOSPODARIE COMUNALA</b> (constructii si amenajari pentru gospodarie comunala: cimitire ) |  |

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

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.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **G** trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară instituite în PUG conform legii.

Aceste distanțe instituite prin legislația de specialitate pot fi modificate 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 deșeurilor, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat ;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării deșeurilor stradale ;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate ;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a deșeurilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, pe terenuri agricole etc.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

- cimitire și clădiri anexă ;
- cimitire ;
- capelă mortuară ;
- circulații carosabile ;
- parcaje ;
- circulații pietonale ;
- plantații ;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50.0** metri ;
- se va asigura pentru extinderile cimitirelor existente 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 :

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare ;

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

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

- pentru cimitire nu este cazul ;

- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

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

- 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 ;

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

- nu este cazul ;

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

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică ;

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- 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 incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii ;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- 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 ;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor sanitare in vigoare.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- 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.**

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00 metri** ; pe laturile laterale și latura posterioară acestea pot fi opace, cu înălțimi de maxim **2,0 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).**

- 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).**

- **CUT maxim = 0,05**

## 4.11. TE - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

|              |                                                                                                                             |  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>                                                                    |  |
| <b>4.11.</b> | <b>TE – ZONA PENTRU REȚELE SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE ( constructii si amenajari pentru echipare tehnico – edilitara )</b> |  |

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona **TE** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură servirea populației cu **echipare edilitară ( apa, canalizare, gaze, energie electrica,telefonie, cablu TV etc. )**

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa 2 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, a stațiilor de pompare, clorinare, rezervoare de inmagazinare apei potabile, a rețelelor, stații de epurare etc.) se face pe baza documentațiilor de specialitate avizate și aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **TE** trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară instituite în PUG conform legii.

Aceste distanțe instituite prin legislația de specialitate pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de institutii specializate.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE :

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare ;
- birouri autonome ;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze ;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme : Anexa 2 la RLU și **cap.2.5** “Reguli de baza “
- oricare din funcțiunile de art.4 cu condiția asigurării zonelor de protecție ;
- lucrări de organizare de santier cu condiția desființării acestora după darea în funcțiune a obiectivului;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme: Anexa 3 la RLU și cap.8 – Reguli cu privire la echiparea edilitară;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE :

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare asupra factorilor de mediu prin natura activității ;
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate ;
- se interzice realizarea de construcții în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a cabloilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură fără acceptul administratorului de rețele ;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- conform H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către detinatorii acestora, dar cu interzicerea :
  - a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
  - b) utilizării substanțelor fitosanitare;

- c) irigarii cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasarii grajdurilor si cotelor de animale si a depozitarii de gunoi animalier;
- e) pasunatului si însilozarii nutreturilor;
- f) amplasarii de sere si de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor fi exploatate, in conditiile cuprinse in H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, pentru culturi de plante perene, de plante paioase si de pomi fructiferi, în conditii care sa nu provoace degradarea lucrarilor de alimentare cu apa;
- pe terenurile agricole din zona de protectie sanitara cu regim sever sunt interzise:
  - a) utilizarea îngrasamintelor animale sau chimice si a substantelor fitofarmaceutice;
  - b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
  - c) culturile care necesita lucrari de îngrijire frecventa sau folosirea tractiunii animale;
  - d) pasunatul;

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

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

- 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 recomanda elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului ;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- 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** ;
- rețelele edilitare se amplaseaza de regula de-a lungul drumurilor publice conform normelor in vigoare;
- conform Art. 18 din RGU ( Capitolul 6 / Subcapitolul 6.2 al prezentului regulament );
- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in plansa <<6. Reglementari urbanistice- cai de comunicatie>>;

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

- de regula amplasarea rețelelor tehnico- edilitare se va face pe domeniul public in zona cailor de comunicatie, de-a lungul acestora ;
- cladirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevazute in Ordinul 119/2014 ;
- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 300 mp. si un front la strada de minim 12 metri;

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

- 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**

- se va asigura accesul in incintele tehnice numai dintr-o circulatie publica ;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelelor pentru interventie ;
- toate constructiile si amenajarile tehnice trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor speciale;

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor ; pentru clădirile de tip hală înălțimea maximă va fi de **10.0 metri** la cornisa.

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

#### 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 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 **200 mp** ;

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00 metri** din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu gard viu ; în cazul necesității unei protecții suplimentare se va dubla spre interior la **2.50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50 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 transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea în incintă.

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

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

**TE: -POT maxim = 50%;**

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

**TE: -CUT maxim = 1,5**

## 4.12. TH – TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE

|              |                                                                                                   |  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>                                          |  |
| <b>4.12.</b> | <b>TH - ZONA TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE (ape curgatoare , oglinzi de apa , torenti )</b> |  |

**TH – Terenuri aflate permanent sub ape.** Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se face conform art.7 din RGU. Zonele de protectie ale cursurilor de apa: 15,0 m la paraul Cricovul Dulce, 5,0 m la paraul Neagra si paraul Provita si 3,0 m la canalele hidrotehnice.

**In intravilan :**

- Afluentii ai paraului Cricovul Dulce : paraul Racita si alte organisme torentiale in satul I.L.Caragiale; alti torenti (organisme torentiale fara debit permanent); Valea Tudorei , canale hidrotehnice amenajate; oglinda de apa in satul I.L.Caragiale ;

**In extravilan:**

- Paraul Cricovul Dulce ;
- Paraul Neagra si paraul Provita, alte cursuri de apa cu debit nepermanent, oglinda de apa ;

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunii distructive a apelor ( lucrari hidrotehnice de regularizare a cursului de apa ), in mod special in albia si versantii torentului de pe raza localitatii Ghirdoveni unde procesele de eroziune sunt mari si exista pericole pentru inundatii, cu predilectie fiind afectate zonele rezidentiale ale satului Ghirdoveni ;
- lucrari hidrotehnice impotriva inundatiilor in zona de sud a satului I.L.Caragiale ( valea Tudorei ) si in zona madiana a satului I.L.Caragiale;
- poduri si modernizari de poduri.

### ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lucrari de poduri, podete, puncte pietonale, lucrari necesare drumurilor care traverseaza cursurile de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, avand avizul Consiliului Local si al autoritatilor competente in gospodaria apelor ;
- autorizatia de construire pentru lucrarile de la articolul 1 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate in conditiile legii si cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie instituite ;
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane si autorizatiei de exploatare si cu redarea terenului, la terminarea lucrarilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.

### ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari in zonele de protectie severa a captarilor de apa si a gospodariei de apa potabila pentru satele comunei I.L.Caragiale situate in partea vestica a satului I.L.Caragiale.

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

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

- nu este cazul ;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul ;

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

**PARCELELOR**

- nu este cazul ;

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

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul in incintele tehnice numai dintr-o circulatie publica ;
- se va asigura accesul de-a lungul retelelor pentru interventie ;
- toate constructiile si amenajarile tehnice trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora ;
- accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor speciale;

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- se vor asigura accesese din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnica si exploatarile de agregate minerale (balastiere);
- accesese pietonale : nu este cazul.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- nu este cazul ;

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- nu este cazul ;
- spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic ;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- nu este cazul ;

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

---

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

- nu este cazul ;

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

- nu este cazul ;

## 4.13. EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

|              |                                                          |  |
|--------------|----------------------------------------------------------|--|
| <b>CAP.4</b> | <b>PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b> |  |
| <b>4.13.</b> | <b>EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN</b>                  |  |

### EX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a SATELOR în corelare cu comunele limitrofe se va ține seama de:

- EX1** - Zone rezervate pentru activități agricole.
- EX2** - Zone rezervate pentru activități forestiere (existente și propuneri de extindere a spațiilor plantate)
- EX3** - Zone rezervate pentru pasuni în extravilan.
- EX4** - Zone aflate permanent sub ape.

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu funcție agricolă situate în extravilan, terenuri arabile, livezi, grădini de legume.

##### REGLEMENTARI GENERALE

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.
- d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Terenurile exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter :

#### **EX1 - Zone rezervate pentru activități agricole ( toate terenurile cu funcție agricolă din extravilan )**

Terenurile agricole din extravilan - TERITORIUL ADMINISTRATIV al COMUNEI I.L.CARAGIALE se supune prevederilor **art. 3 din RGU** (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.

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.**

#### **EX2 -Zone rezervate pentru activități forestiere ( toate terenurile cu regim silvic situate in extravilan)**

Suprafețele împădurite din extravilanul SATELOR COMUNEI I.L.CARAGIALE 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).

Pe teritoriul administrativ al comunei I.L.CARAGIALE există un număr de 6 păduri : Mija, Valea Lunga, Neagra, Grosetu, Gruiu, Gruiu Ghirdoveni, care necesită protecție.

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

Exceptional, cu avizul organelor administrației de stat specializate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor 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 al 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** pentru zonele extravilane :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a zonelor construibile ( în special echipamentele de infrastructura tehnica majora);
- **se interzic** orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
- modernizarea drumului cu funcție colectoare care va deservi zonele cu profil industrial, servicii, transporturi, agrement propusa( paralel cu DN 72 );
- fasia impadurita cu latimea de **3,0 m ( V2 )** propusa de o parte si de alta a drumului national DN 72 cu rol de protectie si ambiental, **cu exceptia racordarilor** rutiere la zona drumului, pentru dezvoltari de activitati pe parcelele adiacente acestuia ( introduceri ulterioare in intravilan in relatie directa cu drumul national ) si in conditiile in care Autoritatea Nationala a Drumurilor ( CNADR ) va aviza acest lucru ;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impieteaza asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente ;
  - panouri independente de reclamă publicitară ; se va respecta Legea 185/2013 privind publicitatea ;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al COMUNEI I.L.CARAGIALE se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare a Legii nr.18/1991, precum și a Regulamentului General de Urbanism ( HGR 525 / 1996 , modificat prin HG nr.855/2001 ) și prin OUG nr. 7 din februarie 2011.

**EX3 - Zone rezervate pentru pasuni ( toate terenurile cu funcție de pasuni in extravilan, neproductive,corelate cu functionarea fermelor de animale )**

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pasunile din extravilan este interzisă  
 b) Introducerea de pasuni în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

**EX4 - Zone aflate permanent sub ape ( oglinzi de apa, parauri, lacuri aflate in extravilan )**

Conform Legii 107/1996, actualizata la data intocmirii prezentului Regulament.

Coordonator  
 Urb. Alexandrina SOARE

Intocmit,  
 Urb. Miruna CHIRITESCU

## ANEXA A - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂILOR

### ZONE DE PROTECȚIE A LUCRARILOR EDILITARE PE BAZA NORMELOR SANITARE

#### Sistemele de apa si canalizare menajera

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

- **Sistemul de alimentare cu apa** propus in PUG este in **sistem centralizat** .

Se instituie zona de protecție sanitara cu regim sever conform HG 930 / 2005, astfel:

- **50 m in amonte si 20 m in aval si lateral** pentru captari ape subterane de la adancimi mai mici de 50 m – cazul izvoarelor ;
- **10 m raza din centrul forajului** pentru ape subterane de mare adancime cu forta ascensionala – cazul putului forat ;
- **20 m** de la zidurile exterioare rezervorului ;
- **20 m** de la zidurile exterioare ale statiei de tratare;
- **10 m** de la zidurile exterioare ale statiilor de pompare;
- **10 m** de la la generatoarele exterioare ale **aductiunilor**;
- **3 m** de la conductele de distributie;

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 **minim 0,40 m** pe verticala ;

Terenurile agricole cuprinse in zona de protecție sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005 ;

- **Sistem individual pentru asigurarea apei potabile**

Cand retelele 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 următoarele 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 retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, daca acestea nu se inscriu in normele europene.
- **In zonele locuite neracordate** la rețeaua de apa potabila, serviciul care exploateaza rețeaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform legii, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice.
- Cand beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca rețeaua existenta ( daca aceasta are capacitatea necesara ), sa mareasca daca e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau sa construiasca noi rețele ;autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism ( HG 525/1996 republicat ).
- Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de rețele publice de apa, canalizare, energie electrica**, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie ), se face in următoarele conditii :
  - realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610 ) ;
  - in momentul realizarii rețelelor centralizate publice ale localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local ;

- **Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut**

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta următoarele 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.

➤ **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 micsora, in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform legislatiei, sau daca statiile de epurare sunt ecologice; statiile de epurare propuse in PUG sunt ecologice si s-au prevazut pe parcele spatii verzi cu rol de protectie si ambiental ( statii de epurare : la Brebu si la Pietriceaua ).

➤ **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.

➤ **Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii**, se va 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 :**

**Rețelele 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.

- **Amplasarea rețelilor 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, rețelele 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 rețele ;

Conditiiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele, se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul MT **nr. 47 / 1998**.

➤ **Traversarea aeriana a strazilor de catre rețelele edilitare**, se face de regula, in locurile unde strada este in aliniament, **intersectia realizandu-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°**.

- **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 .

- **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 ;

➤ **Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor**

- **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).

- **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**.
- **Amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii**, se va face obligatoriu dincolo de santuri(spre aliniament).
  - **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**
- **Instalatiile si retelele publice** sunt, dupa caz, in proprietatea statului, a judetului sau a comunei.
- **Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice** (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.
- **Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente**, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei RUNCU. Prevederile **alin 3, art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.
- **Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525** retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati, iar administratia publica locala stabileste ca nu se justifica utilizarea publica a acestora.

### REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform " Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice ( Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007, modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007), latimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt urmatoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni mai mici de 110 KV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 KV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 KV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 KV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 KV;
- In interiorul culoarelor de trecere pentru linii electrice aeriene (zona de protectie si siguranta), **se conditioneaza autorizarea contruirii de obtinerea avizului gestionarului LEA**

### REȚELELE DE GAZE NATURALE

**Distanța minimă de siguranță pe orizontală dintre axul conductei de gaze și diferite obiective conform Normativelor specifice**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| - depozite carburanți și stații PECO                                                                                                                                                                                                                                                            | 30 m                 |
| - instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                                                                                                                                                                                           | 25 m                 |
| - instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare                                                                                                                                                                    | 20 m                 |
| - centre populate și locuințe individuale pentru : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conducte cu presiunea maxima de regim mai mare de 40bar</li> <li>▪ conducte cu presiunea maxima de regim intre 40bar si 6 bar</li> <li>▪ conducte cu presiunea maxima de regim sub 6 bar</li> </ul> | 35 m<br>20 m<br>3 m  |
| - paralelism cu linii CF, ecartament normal                                                                                                                                                                                                                                                     | 80 m                 |
| paralelism cu drumuri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• naționale</li> <li>• județene</li> <li>• comunale</li> </ul>                                                                                                                                                                    | 22 m<br>20 m<br>18 m |

**Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane ( conform Normativelor specifice )**

| Instalația, construcția sau obstacole subterane                                                                 | Distanța minimă/m |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                                                 | Presiune redusă   | Presiune medie |
| Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții                                                       | 2,0               | 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, cabluri telefonice montate direct în sol sau caminele acestor instalații     | 0,6               | 0,6            |
| Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare, stații sau camine subterane în construcții independente | 1,0               | 1,0            |
| Copaci                                                                                                          | 1,5               | 1,5            |
| Stâlpi                                                                                                          | 0,5               | 0,5            |

### TRANSPORTURI RUTIERE

Se respecta în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia :

- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

### ZONE DE PROTECTIE SANITARA PE BAZA Ordinului nr.536 / 1997

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:

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : **500 m** ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere: distanta minima de protectie: **300 m**, daca nu este echipata cu treapta mecanica, biologica si chimica conform normelor UE ;
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum **50 m**; Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori. Intre morminte si gardul cimitirului va fi lasata o zona libera de **3 m**;
- Cimitire de animale, crematorii : distanta minima de protectie : **200 m** ;
- Ferme de ovine : **100 m** ;
- Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala : **300 m** ;
- Deseurile zootehnice, rezultate din **amenajari in gospodarii particulare**, care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin **10 m de ferestrele locuintelor** ;
- Unitatile care prin specificul activitatii lor necesita protectie speciala ( gradinite, scoli, centre de sanatate, biblioteci, muzee, pensiuni agroturistice, hoteluri, tabara scolara, complex balnear etc. ) vor avea o zona de protectie de minim **50 m** fata de locuinte si unitati cu activitati poluante ori cu volum mare de transporturi ) ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare ( **de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine**) se amplaseaza la cel putin **10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata** si se exploateaza, astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor ;

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

**ANEXA B - GLOSAR DE TERMENI UTILIZATI IN CUPRINSUL RLU – I.L.CARAGIALE**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus fata de cei continuti în "Ghidul cuprinzând precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre acestia, astfel:

**ALINIAMENT** = linia de demarcatie între domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari si aliniamentul "de fund" care stabileste linia până la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

**ALINIAREA CLADIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si aliniera cladirilor este *non aedificandi*, cu exceptia împrejurimilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** = cladiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de cladirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafata acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT si CUT;

**ARIA CONSTRUITA** - Aria construita sau suprafata construita a cladirii, suprafata sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0,00$  (cota pardoselii finite a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor).

**ARIA DESFASURATA** – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

**AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE** - Actul de autoritate al administratiei publice locale, pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

**AUTORIZAREA DIRECTA** - Autorizarea executarii constructiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale conform legii.

**AVIZ** - Act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

**AVIZ PREALABIL** - Actul prin care un avizator exprima, înainte de elaborarea unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le îndeplineasca.

**AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU** - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

**BILANT TERITORIAL** - Evaluare cantitativa prin care se însumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit.

**CADASTRU GENERAL**- Sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economica si juridica prin care se realizeaza identificarea, înregistrarea si reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor si de proprietar.

**CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR** - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control si referinta ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta si posesori (din punct de vedere tehnic, economic si juridic), a retelelor edilitare si a constructiilor aferente acestora, precum si a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

**CERTIFICAT DE URBANISM** - Act public emis de autoritatile administratiei publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilite prin evidentele-existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate : suprafata subsolurilor cu înaltimea 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.

COMERT – structura actuala a marilor spatii comerciale este urmatoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spatii comerciale

CONSTRUCTII PROVIZORII - Constructii care au durata de functionare limitata, prestabila prin autorizatia de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile râurilor si fluviilor, - cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constând in trecerea în proprietatea statului, a judetelor, municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fara scop lucrativ, numai în scopul executarii unor lucrari utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta si prealabila despagubire, conform legii.

EXTRAVILAN - Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii, conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

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

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – între 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – între 100 si 500 angajati.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice precum si instalatiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale, sisteme de irigatii etc.

INSTITUTII PUBLICE - Constructii si amenajari care adapostesc functiuni si activitati destinate utilitatii publice ce pot fi în regim de proprietate publica sau privata.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, si instituita in conformitate cu prevederile legale. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, în functie de continutul si nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute si considerata, dupa caz, registrul cadastral.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR - Inaltimea constructiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural si un punct determinat de:

- a) streasina, pentru constructiile cu acoperisul în panta continua;
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperisurile mansardate;
- c) partea superioara a aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa cu pante marginite de atic;
- d) streasina lucarnelor.

MOBILIER URBAN - Lucrari utilitare si decorative amplasate în spatii publice exterioare cuprinzând: obiecte de arta monumentala, fântâni, oglinzi de apa, împrejmuiri, scari, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulatie, panouri de afisaj, firme etc.

**PATRIMONIU** - Totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economica si juridica, precum si a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

**PRESCRIPTIE** - Dispozitie continuta în regulamentele de urbanism sau în autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

**PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a caldrii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafata construita

**RAZA DE SERVIRE** - Distanța exprimata în m sau timp de acces între amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de institutii publice si servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.

**REGIM DE CONSTRUIRE** - Reglementare cuprinsa în proiecte si în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele terenului, înaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii.

**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 reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si autorizarea constructiilor în toate localitatile si unitatile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, în vederea urmaririi si aplicarii lor.

**RESTRICTIE** - Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi si activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

**SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau în sistem non-profit, o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

**SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

**SERVITUTE** - Dezmembărământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publica - Masuri de protectie a bunurilor publice (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare si ocupare a terenului decât daca sunt continute în documentatiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligatii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, în scopul împiedicarii litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligatii impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, continute în documentatiile de urbanism.

**SIT** - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa.

**SUBZONA** - Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

**UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.)** - Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vede functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.

**ZONA CENTRALA** - Teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influenta) si a infrastructurii tehnico-edilitare precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor.

**ZONA CONSTRUIBILA** - Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea îndeplinirii conditiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism si în documentatiile de urbanism aprobate.

**ZONA FUNCTIONALA** - Zona având limite determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

**ZONA DE PROTECTIE** - Teritoriu delimitat de organele administratiei publice specializate în colaborare cu autoritatile locale în jurul unor monumete istorice (lucrari de arta monumentala, constructii cu valoare istorica sau memoriala, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor actiuni de protectie conservare si punere în valoare a acestora.

**ANEXA C - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – I.L.CARAGIALE**

| I.L.CARAGIALE ( UTR 1-13) |         | POT     | CUT        | Hmax                                                                 |
|---------------------------|---------|---------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| UTR 1 (CA+ CP)            | CA      | 30%-40% | 0,9 – 1,2  | Hcornisa = 9,0m;Hcoama = 12,0m                                       |
|                           | CP      | 30%-40% | 0,3 – 0,8  | Hcornisa = 3,0m;Hcoama = 5,0m                                        |
| UTR 2 ( DS)               | 50%     |         | 1,5        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 3 ( M1)               | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 4( M1)                | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 5( M1)                | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 6 ( L1)               | 30%     |         | 0,9        | Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m                                     |
| UTR 7 ( L1)               | 30%     |         | 0,9        | Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m                                     |
| UTR 8 ( M1)               | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0m                                     |
| UTR 9 ( M2)               | 60%     |         | 1,2        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m      |
| UTR 10 ( M2)              | 60%     |         | 1,2        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m      |
| UTR 11 ( M4)              | 20%     |         | 0,4        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa = 6,0 m;Hcoama = 9,0 m   |
| UTR 12 ( M4)              | 20%     |         | 0,4        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa = 6,0 m;Hcoama = 9,0 m   |
| UTR 13 ( DS)              | 50%     |         | 1,5        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
|                           |         |         |            |                                                                      |
| MIJA ( UTR 14-24)         |         | POT     | CUT        | Hmax                                                                 |
| UTR 14 (M1 + M3)          | 40%     |         | 1,2        | Hmax = 10,0 m; Hmax = 13,0 m                                         |
|                           | 50%     |         | 1,5        | Hmax = 13,0 m; Hmax = 15,0 m                                         |
| UTR 15( M1)               | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 16(M2)                | 60%     |         | 1,2        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m      |
| UTR 17( M1)               | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 18 ( DS)              | 50%     |         | 1,5        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 19( M2)               | 60%     |         | 1,2        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m      |
| UTR 20( M4)               | 20%     |         | 0,4        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa = 6,0 m;Hcoama = 9,0 m   |
| UTR 21( TE)               | 50%     |         | 1,5        | Hmax = 10,0 m;                                                       |
| UTR 22( A)                | 60%     |         | 1,2        | Hcornisa = 6,0 m;Hcoama = 8,0 m                                      |
| UTR 23( A)                | 60%     |         | 1,2        | Hcornisa = 6,0 m;Hcoama = 8,0 m                                      |
| UTR 24 ( TE)              | 50%     |         | 1,5        | H max = 10,0 m;                                                      |
|                           |         |         |            |                                                                      |
| GHIRDOVENI ( UTR 25 – 33) |         |         |            |                                                                      |
| UTR 25( M1)               | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 26( M1+M2)            | 40%     |         | 1,2        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama= 13,0 m                                     |
|                           | 60%     |         | 1,2        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m      |
| UTR 27( L1)               | 30%     |         | 0,9        | Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m                                     |
| UTR 28( L2)               | 35%     |         | 1,05       | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 29( L1)               | 30%     |         | 0,9        | Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m                                     |
| UTR 30 ( L2)              | 35%     |         | 1,05       | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 31 ( L1)              | 30%     |         | 0,9        | Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m                                     |
| UTR 32 ( M5)              | 25%-30% |         | 0,75 – 0,9 | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m |
| UTR 33 ( DS)              | 50%     |         | 1,5        | Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m                                    |
| UTR 34( I )               | 50%     |         | 0,5        | Hmax = 6,00 m ;                                                      |
| UTR 35 ( M4 )             | 20%     |         | 0,4        | Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate<br>Hcornisa = 6,0 m;Hcoama = 9,0 m   |

## **ANEXA D - LISTA MONUMENTELOR ISTORICE (L.M.I APROBATA 2010) – I.L.CARAGIALE**

Lista Monumentelor Istorice din 2010 cuprinde pentru Comuna I.L. Caragiale un număr de 7 obiective, între care 1 sit medieval arheologic cu 3 obiective și 1 monument de categorie A memorial.

**220 DB-I-s-A-17049** Situl medieval de la Ghirdoveni, punct "Siliște. sat GHIRDOVENI; comuna I.L.CARAGIALE "Siliște. la V de sediul CAP, pe malul drept al pârâului Cricovul ;

**221 DB-I-m-A-17049.01** Biserică (ruine) sec. XV - XVII, Epoca Medievală, "Siliște. la V de sediul CAP, pe malul drept al pârâului Cricovul ;

**222 DB-I-m-A-17049.02** Așezare, sec. XV - XVII, Epoca Medievală, "Siliște. la V de sediul CAP, pe malul drept al pârâului Cricovul ;

**223 DB-I-m-A-17049.03** Cimitir, sec. XV - XVII, Epoca medieval, "Siliște. la V de sediul CAP, pe malul drept al pârâului Cricovul ;

**876 DB-II-m-A-17535** Biserica "Sf. Dumitru Izvorătorul de Mir. – de Afară, 1680, rep. cca.1850, sat IL Caragiale

**877 DB-II-m-B-17536** Casa Steluța Marinescu 1906, sat IL Caragiale ;

**1205 DB-IV-m-A-17823** Cruce de piatră sec. XVII, sat GHIRDOVENI; comuna I. L. CARAGIALE

**ANEXA E: SCHEMA UTR- uri, UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (1 -35)**