

PROIECTANT GENERAL :**S.C. BAGERA S.R.L.***Moreni, str. Ion Negoiescu, nr. 27**J15/492/1992**CUI: 917314*

TITLU PROIECT: REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA IEDERA –
JUDETUL DAMBOVITA

VOL.II - REGULAMENT LOCAL

REGULAMENT LOCAL

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI IEDERA
DATA : 2014

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL :	SC BAGERA SRL
COORDONATOR :	Urb. Miruna Chiritescu
PROIECTANTI :	c.arh.Marian Duta
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
	St. Arhitect Anca Ene
	Inginer topograf Adrian Chiritescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA IEDERA – ACTUALIZARE CONTINUTUL DOCUMENTATIEI :

PIESE SCRISE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

CAP.1	PRESCRIPTII GENERALE	
1.1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	
1.2	BAZA LEGALA	
1.3.	DOMENIUL DE APLICARE	
CAP.2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
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	
CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI	
3.1.	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.1.	C - ZONA CENTRALA sat IEDERA de JOS (resedinta de comuna) si IEDERA de SUS	
4.2.	M – ZONA MIXTA cu subzonele: 4.2.1.M - Subzona mixta – servicii, comert, locuire 4.2.2.M1p - Subzona mixta in zona protejata, satul Iedera de Jos si Colibasi 4.2.3.M2 - Subzona mixta: comert, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat satul Iedera de Sus si Colibasi	
4.3.	L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu subzona: 4.3.1.L1 - Subzona locuinte in zone traditionale si extinderi ale intravilanului 4.3.2.L2 - Subzona locuinte cu interferente culturale de tip urban - rural	
4.4.	IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	
4.5.	ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE	
4.6.	V - ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele: 4.6.1. V1 - Spatii verzi publice cu acces nelimitat: zone de agrement, scuaruri, plantatii 4.6.2. V2 - Subzona plantata cu rol de protectie si ambiental	
4.7.	C - ZONA CAI DE COMUNICATIE	
4.8.	G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA	
4.9.	TE - ZONA ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE	
4.10.	TH -TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE	
4.11.	EX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN	

- ANEXA A – CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO – EDILITARE SI SERVITUTIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR ; RISCURI STABILITE PRIN STUDIUL GEOTEHNIC
- ANEXA B – GLOSAR DE TERMENI UTILIZATI IN CUPRINSUL R.L.U. – IEDERA
- ANEXA C – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IEDERA
- ANEXA D – LISTA MONUMENTELOR ISTORICE D.M.I./2010
- ANEXA E – SCHEMA UTR-uri, UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (1 – 30)

PIESE DESENATE

P1 - INCADRAREA IN TERITORIU

1 Incadrare in teritoriu 1:25 000

P2 - SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI

2.1 Situatia existenta – Disfunctionalitati 1:5 000

2.2 Situatia existenta – Disfunctionalitati 1:5 000

P3 – REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

3.1 Reglementari urbanistice – Zonificare functionala 1:5 000

3.2 Reglementari urbanistice – Zonificare functionala 1:5 000

3.3 Reglementari urbanistice – Zonificare functionala 1:5 000

3.4 Reglementari urbanistice – Zonificare functionala 1:5 000

3.5 Reglementari urbanistice – Unitati teritoriale de referinta 1:5 000

3.6 Reglementari urbanistice – Unitati teritoriale de referinta 1:5 000

P4 – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA

4.1 Reglementari – Ehipare edilitara 1:5 000

4.2 Reglementari – Ehipare edilitara 1:5 000

P5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

5.1 Proprietatea asupra terenurilor 1:5 000

5.2 Proprietatea asupra terenurilor 1:5 000

P6 – REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

6.1 Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie 1:5 000

6.2 Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie 1:5 000

6.3 Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie – Profile transversale 1:200

CAP.1	PRESCRIPTII GENERALE
1.1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

1.1.2.Regulamentul Local de Urbanism insoteste Planul Urbanistic General, expliciteaza 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 Iedera), 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 Iedera, 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 a Comunei Iedera, 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 IEDERA, 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 – seciunea a IV – a – retea 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.

1.3.	DOMENIUL DE APLICARE
-------------	-----------------------------

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

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 Iedera, cat si in trupurile cuprinse in intravilan, dar izolate, situate in teritoriul administrativ al comunei.

Teritoriul intravilan al comunei Iedera este compus din :

TA – Trupul de baza al satului Iedera de Jos cuprins in : **UTR. nr.: 1,2,3,27,28,29** (vezi schema UTR)

Alte trupuri ale satului **IEDERA DE JOS** :

- TA1** – Echipamente tehnico edilitare : statia de epurare (**UTR nr.30**);
- TA2** – Zona locuinte si functiuni complementare (**UTR nr.9**);
- TA3** – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR nr.10**);
- TA4** – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR.nr.11**) ;
- TA5** – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR.nr.12**) ;
- TA6** – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR.nr.13**) ;
- TA7** – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR.nr.14**) ;
- TA8** – Zona mixta M1 (**UTR.nr.6**) ;
- TA9** – Zona mixta M1 (**UTR.nr.7**) ;
- TA10** – Zona mixta M1 (**UTR.nr.8**) ;

TB – Trupul de baza al satului IEDERA DE SUS, cuprins in UTR. nr. : 1, 4, 15, 16, 17

Alte trupuri ale satului **IEDERA DE SUS** :

TB1 – Zona locuinte si functiuni complementare (**UTR nr.4**);

TC – Trupul de baza al satului Colibasi cuprins in UTR. nr. : 18, 20, 22

Alte trupuri ale satului **COLIBASI** :

TC1 – Zona mixta M1 (**UTR nr.21**);

TC2 – Zona locuinte si functiuni complementare (**UTR nr. 19**);

TD – Trupul de baza al satului Cricovul Dulce cuprins in UTR. nr. : 23

Alte trupuri ale satului **CRICOVUL DULCE** :

TD1 – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR nr.26**);

TD2 – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR nr.24**);

TD3 – Echipamente tehnico edilitare : front captare apa (**UTR.nr.25**) ;

1.3.3. Teritoriul intravilan al comunei Iedera, prezentat in Plansa nr.3– « Reglementari Urbanistice – Zonificare » pentru fiecare din satele comunei cuprinse in documentatia PUG si RLU pentru COMUNA IEDERA - 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 și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Iedera.

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

- Se preiau de asemenea recomandările cuprinse in studiul istoric pentru fundamentarea PUG, in ceea ce priveste conditiile de construire in zonele de protectie ale monumentelor istorice si a sitului arheologic " Asezare fortificată Latene, DB-I-s-A-17060 ,Cultura geto-dacică, sat IEDERA DE JOS, comuna IEDERA, punct "Dealul Cetățuia", la 2 km nord est de localitate, pe dealul din stânga pârauului Ruda.

1.3.5. Conditii de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

-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, zone de dimensiuni mari, introduse in intravilan, zone cu functiuni mixte, etc.

1.3.6. Zonificarea functionala a satelor comunei IEDERA 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 IEDERA s-a impartit in **30** (treizeci) 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 constructibilitate la nivelul U.T.R. – urilor).

CAP.2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
2.1.	REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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 IEDERA DE JOS, IEDERA DE SUS, COLIBASI si CRICOVUL DULCE.

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 ».

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 exploatarei 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 IEDERA (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 a lucrarilor 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 (Paraul Priboiu, Paraul Ruda, Valea Groset, Valea Rea, torentietc) si 3,0 m pentru canalele hidrotehnice (HC 6462).

Teritoriul administrativ al comunei se caracterizeaza prin existenta unei retele hidrografice de origine antropica, formata din canale de irigare – desecare. Aceasta retea este constituita 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 executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin(1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată în 2010, existente pe teritoriul satelor Comunei IEDERA, asupra imobilelor din zonele lor de protecție sunt avizate, în condițiile legii, de Ministerul Culturii și Cultelor prin structurile sale de specialitate Comisia Națională a Monumentelor Istorice, DJPN Dambovita).

Zona de protecție a monumentelor istorice reprezintă suprafețele de teren cu imobilele aferente din jurul monumentului istoric delimitate prin planurile urbanistice, avizate și aprobate conform legii, în care se instituie reglementări privind executarea de lucrări în zona.

În vederea conservării unui monument se va respecta cadrul ambiental al acestuia. *Nu se va accepta nici o construcție nouă, nici o demolare sau transformare în cadrul ambiental al monumentelor, care va produce o alterare a raportului de volum și culori.*

În scopul conservării monumentelor se va urmări alocarea unei funcțiuni optime fără a altera structura, forma și decorul clădirilor.

Operele de sculptură, pictură sau decorație care fac parte integrantă din monument nu pot fi separate de acesta decât în cazul în care intervenția respectivă este singura soluție pentru salvarea lor.

Zonele de protecție ale monumentelor istorice (3 obiective), conform Studiul istoric general sunt definite astfel:

În satul Iedera de Jos

1. În **satul Iedera de Jos** - zona de protecție a monumentului: **DB-II-a-B-17537 Biserica "Sfintii Voievozi"**, delimitată pe limite cadastrale și pe porțiuni din străzi.
2. În **extravilanul** comunei, la capătul cartierului **Ruda**, zona de protecție a monumentului: **DB-I-s-A-17060 așezare fortificată Latene, Cultura geto-dacică**, sat Iedera de Jos, comuna IEDERA, punct "Dealul Cetățuia", cu delimitare pe elemente geografice: apă, drum, curbe de nivel.

În satul Iedera de Sus

3. În **satul Iedera de Sus** – întrucât au fost identificate două grupări relativ compacte de case cu valoare arhitecturală și arhitectură tradițională de bună calitate, **se propune elaborarea unor documentații de tip PUZ pentru stabilirea unor reguli de protecție, sau declansarea procedurii de clasare ca ansambluri rurale de categoria B.** Cele două zone sunt delimitate pe limite cadastrale și incluzând ambele fronturi ale unor porțiuni din străzile zonei.

În satul Colibași

4. În **satul Colibași** - zona de protecție a monumentului: **DB-II-m-B-17430 Biserica "Adormirea Maicii Domnului"**, delimitată pe limite cadastrale și pe străzi.

2.1.8.1. Autorizarea oricărui tip de intervenție la **o construcție** sau **parti dintr-o construcție** declarată monument istoric și înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată, de mai sus se face după obținerea avizului DJPN Dambovita și CNMCD Targoviste.

2.1.8.2. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în imediata vecinătate a unui monument istoric (**incinta monumentului delimitată topografic**) înscris pe lista monumentelor aprobată, se face în condițiile de la punctul 2.1.8.1. și cu **obligativitatea descărcării de sarcină istorică**, conform legislației în vigoare.

2.1.8.3. Autorizarea oricărei construcții în **zonele de protecție delimitate în Studiul Istoric General** se va face cu avizul prealabil de DJPN Dambovita.

2.1.8.4. Autorizarea oricărei construcții și/sau amenajări în zona protejată istoric (**zona din studiul istoric general**) se face numai după obținerea avizului favorabil DJPN Dambovita.

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. – « SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI satele IEDERA DE JOS, IEDERA DE SUS, COLIBASI si CRICOVUL DULCE» si 3.1,3.2.– « REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA » ; terenurile expuse la riscuri naturale sunt prezentate in detaliu in studiul de fundamentare « STUDIU GEO - HIDRO - RISCURI NATURALE COMUNA IEDERA », care face parte integranta din PUG.

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

2.2.1.1. Riscul seismic :

Din analiza datelor existente pentru zona rezulta ca intensitatea maxima observata a fost $I_A = 8,6$ (MSK) si s-a datorat puternicului cutremur intermediar care s-a produs in zona Vrancea in anul 1802. Se evidentiaza faptul ca si pentru cutremurele din 1940 si 1977 care s-au produs in zona Vrancea, intensitatiile in amplasament au fost ridicate: $I_A = 8,0$ (1940) si $I_A = 7,9$ (1977).

Conform Normativ P100-1/2013 pentru protectia antiseismica a constructiilor, din punct de vedere seismic zona se caracterizeaza prin urmatoarele elemente :

Coeficient "ag"=0,35

Perioada de colt "Tc"=0,70

La nivelul comunei Iedera exista trei zone delimitate ca " zone cu alunecari active ". 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 si plansa de " Reglementari urbanistice – Zonificare nr.3.1.).

2.2.1.2. Riscul de inundabilitate :

S-au identificat zone inundabile datorita configuratiei terenului si a revarsarilor apelor .

Zonele inundabile evidentiata sunt :

- Paraul Priboiu ,care isi strange apele din siroirea de pe versanti, din zona nord-estica a localitatii Iedera de Sus, strabate o zona locuita pana la varsarea in Cricovul Dulce si provoaca inundatii.
- In Zona 9 la precipitatii extreme sunt inundate terenuri agricole si gospodarii ale populatiei.
- Se propune recalibrarea albiei din amonte in aval ,degajarea acesteia, astfel incat sa fie asigurata panta de curgere pana la receptor sau redirijarea printr-o noua albie ce va ocoli zonele vicinale locuite cu o cota mai joasa decat albia minora actuala.

In zonele marcate pe plansele 3.1., 3.2. » Reglementari urbanistice – Zonificare functionala « cu hasura (zonele de protectie a cursurilor si oglinzilor de apa – 15,0 m, respectiv 5,0 m si a canalelor hidrotehnice de 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 IEDERA, 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. « 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.

- Zona Iedera de Jos - doua alunecari stabilizate temporar ;
- Zona Valea Rea - alunecari regresive pe versantul stang ;
- Zona Teren de sport ;
- Pe teritoriul administrativ al comunei exista zone cu panta mare (mai mare 30°) ce sunt zone de construit cu amenajari speciale ;
- Zona de locuit si functiunile complementare adiacente albiei paraului Cricovul Dulce si Vaii Ruda expuse eroziunilor de mal ;
- Toate zonele rezidentiale, cele complementare si compatibile cu locuirea traversate de cursuri de ape cu debit nepermanent, in principal torenti in momentul precipitatiilor abundente ;

Se recomanda lucrari de aparare de mal prin gabioane sau ziduri de sprijin, pe zonele identificate pe planşa de riscuri naturale si antropice precum si regularizarea si recalibrarea albiei majore .Se vor efectua aceste lucrari pe baza documentatiilor de specialitate.

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, gabioane, ziduri de sprijin, etc).

In zonele expuse la riscuri tehnologice (conducta de gaze, conducta de transport produse petroliere) si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in Plansele nr. 3 -"Reglementari Urbanistice-Zonificare ",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** din 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),aprobrate 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 IEDERA», in vecinatatea retelelor edilitare 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).

Primaria comunei IEDERA a aprobat : «Reactualizarea Planului de Analiza si Acoperire a Riscurilor « prin H.C.L. nr.32 / 08.05.2014.

In acest sens au fost stabilite la nivelul comunei Iedera mai multe locatii privind refugiarea sinistratilor in caz de urgenta astfel :

- Camin Cultural - sat Iedera de Sus, strada Principala ;
- Stadion – sat Colibasi ;
- Stadion – sat Iedera de Sus ;
- Scoala - sat Iedera de Sus ;
- Scoala – sat Iedera de Jos ;
- Scoala – sat Colibasi ;
- Gradinita – sat Cricovul Dulce ;
- Dispensare umane – sat Iedera de Jos si Iedera de Sus ;

2.2.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistralelor 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.

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, evidentiuate in Plansele nr. 3.1,3.2 -"Reglementari Urbanistice-Zonificare" si 4.1,4.2 -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 zgometului, 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 JUDETEAN 20 M DIN AX

DRUM COMUNAL 18 M DIN AX

Zone de protectie la cai de comunicatie rutiera in intravilan :

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 (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-edilatar 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 comunale 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^{1/2} 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 jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1^{1/2} h la solstitiul de iarna.

2.3.2. Conditii 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 caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi camine pentru batrani, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana. »

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 IEDERA 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 :** DJ 710A (DN 72 - Moreni – Valea Lunga – Pucoioasa)
- **Cai de comunicatie si transport local, in spatiul intracomunal,** intre resedinta de comuna si satele componente : DC 9A (Moreni – Colibasi – Valea lunga Ogrea), DC 115B (Iedera de Sus – Magureni, jud. Prahova).

- **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 :

DJ 710 A :

- TIP 1-1(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 : 5,00 m ;**
- TIP 2-2(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 de 1,50 m ;spatiu verde de 0,50 m ; trotuare de cate 1,0 m si spatiu verde de 1,50m; imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua fara demolari de cladiri, asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; **retragere de la aliniament : 10,00 m ;**

DC 9A :

- TIP 3-3(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 1,00 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 : 5,00 m ;**

DC 115B :

- TIP 4-4(zona strazii 12,0 m), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, acostamente de 0,50 m ; sant 1,0 m ; trotuare de cate 1,00 m ; spatiu verde de 0,50 m si trotuare 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 : 5,00 m ;**

Strazi rurale principale : zona strazilor are latimea de 8,0m.

- TIP 6-6(zona strazii 8,0 m), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, sant 1,0 m ; trotuar 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 : 3,00 m ;**

Strazi rurale secundare : zona strazilor are latimea de 6,0 – 7,0 m ;

- TIP 7-7(zona strazii 7,0 m), cu latimea partii carosabile de 6,00 m, sant pe de o parte de 1,0 m ; **retragere de la aliniament : 3,00 m ;**
- TIP 8-8(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 ;**

Strazi vicinale : zona strazilor are latimea de 5,0 m ;

- TIP 9 -9(zona strazii 5,0 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 : 2,00 m ;**

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

Autorizarea construirii strazilor noi propuse in satele Iedera de Jos, Iedera de Sus si Colibasi astfel :

- **In zonele mixte M1, M2** : 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 IEDERA 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), "Reglementari Urbanistice - Zonificare "), apreciate ca prioritati de interventie :

- Intersectia DJ 710A cu toate strazile de categorie inferioara care apar pe plansa nr. 3.1. si care nu sunt clasificate (nu poarta denumire) ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Ruda ;
- Intersectia DJ 710A cu strada Ruda Mica ;
- Intersectia DJ 710A cu strada DE 1567 ;

- Intersectia DJ 710A cu strada DE 1860 ;
- Intersectia DC 9A cu toate strazile de categorii inferioara care apar pe plansa nr. 3.1. si care nu sunt clasificate (nu poarta denumire);
- Intersectii intre strazi de categorii inferioara reprezentate pe plansa nr. 3.1.;

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 unei documentatii DTAC/ Studiu de Fezabilitate, conform legii ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorul drumurilor publice pentru intersectiile cu drumul judetean DJ 710A si de la Politia Rutiera Dambovita.

2.3.2.5. Pentru autorizarea lucrarilor si constructiilor in zona drumului judetean si a drumurilor comunale (DC 9A, DC 115B) 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.6.3. « Reglementari urbanistice – Cai de comunicatie – Profile transversale_«).

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 alin.(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:

- 5,00m -10,00 m in fronturile DJ710, profil tip 1 - 1 si tip 2 - 2 ;
- 3,00 m - 5,00 m in fronturile DC9A si DC 115B, profil tip 3 – 3, tip 4 - 4 si tip 5 – 5 ;
- 3,00 m in fronturile strazilor rurale principale, profil tip 6 -6 ;
- 2,00 m - 3,00 m in fronturile strazi lor rurale secundare, profil tip 7 -7 si tip 8 - 8 ;
- 2,00 m in fronturile strazilor vicinale, profil tip 9 -9 ;

- 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 puțin **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.

- Terasele 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) Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil ;
- b) Distantele 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 streasinelor, 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 **sistemati 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 catre 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 reseaua 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** (DJ 710A, DC 115B, DC 9A, 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 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) Accesesele 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 trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesesele 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 IEDERA.

- **Utilizari interzise**

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

2.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
-------------	---

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 reseaua de apa potabila , intreprinderea care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata, conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cisme publice.

- Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele ; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (art.27).

- Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa, canalizare, energie electrica**, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie), se face in urmatoarele 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 retelelor centralizate publice ale localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local ;

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

Art.28 din RGU – Realizarea de retele edilitare : « (1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, **apartin domeniului public national sau local.**

- **Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice** se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei IEDERA; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

- Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- **Indiferent de forma de finantare si de executare** a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizata, privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

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

2.5.1.3. 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. pentru aprobarea « Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale », astfel :

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

- **instalatiile necesare functionarii drumurilor** : canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- **instalatiile edilitare necesare functionarii**: ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere etc.

2.5.1.4. Zona de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

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

- **Sistemul de alimentare cu apa** propus in PUG este in sistem centralizat, **sursa de apa** fiind : 2 foraje pe malul stang al paraului Cricovul Dulce, un front de captare pe valea paraului Ruda(9 foraje) si un front de captare situat pe malul drept al paraului Cricovul Dulce (3 foraje) ce apartine de PETROM situate pe teritoriul localitatii IEDERA.

Se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever conform HG 930/2005, privind aprobarea "Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica "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 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, cotele 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 propusa prin studiul de fezabilitate a comunei IEDERA va fi amplasata in partea de sud a satului Iedera de Jos si a intravilanului existent, pe malul drept al paraului Cricovul Dulce.

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 m²** pentru cladiri insiruite si, respectiv , de minimum **200 m²** 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 parcelele 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 (insiruite, 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 IEDERA, 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 parcelor

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 parcelor, autorizarea executarii constructiilor de locuinte se va face respectand specificul țesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor** (prezentate prin DTAC).
- Parcelele 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. Parcelele **construibile indirect** (cu autorizare in urma elaborarii, avizarii si aprobarii unui PUZ) :

- Parcelele cu suprafata sub 500 mp situate în **zonele protejate istoric**: zona centrala, zonele construite protejate din satul Iedera de Jos si satul Colibasi delimitate in plansa nr.3 in PUG (preluate din Studiul Istoric General), vor fi menținute cu condiția respectarii **normelor minime de igiena si de protectie contra incendiilor si cu avizul DJPN Dambovita**.
- **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:
 - 5,00m -10,00 m in fronturile DJ710, profil tip 1 - 1 si tip 2 - 2 ;
 - 3,00 m - 5,00 m in fronturile DC9A si DC 115B, profil tip 3 – 3, tip 4 - 4 si tip 5 – 5 ;
 - 3,00 m in fronturile strazilor rurale principale, profil tip 6 -6 ;
 - 2,00 m - 3,00 m in fronturile strazi lor rurale secundare, profil tip 7 -7 si tip 8 - 8 ;
 - 2,00 m in fronturile strazilor vicinale, profil tip 9 -9 ;
- Alinierea laterala a cladirii fata de limitele laterale ale parcelei: jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3,0 m. In cazul existentei unei cladiri 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 cladire si limitele laterale ale parcelei sunt in functie de :
 - necesitatea asigurarii accesului carosabil in partea din fata a parcelei, a autoturismelor pentru parcare/garare;
 - necesitatea accesului autospecialelor pentru interventii si servicii – alinierea laterala ;
 - asigurarea confortului locuirii (protectia fonica, insorirea incaperilor, iluminatul natural, ventilatia naturala);
- Stabilirea distantelor optime intre cladirile vecine se face in functie de inaltimea cladirilor si modul de amplasare al incaperilor de locuit ale acestora.
- Alinierea fata de limita posterioara a parcelei - se respecta o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii; in cazul amplasarii de anexe gospodaresti cu animale, distanta va fi de **5,0 m**;
- Alinierea obligatorie ale cladirii fata de limitele parcelei definesc **edificabilul parcelei, ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul nu reprezinta suprafata cladirii care se poate realiza (amprenta la sol) , ci limitele in care trebuie sa se inscrie, cu respectarea POT admis.**
- Lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil in vigoare referitoare la **servitutea de vedere, art. 611 – 614 C.Civil**, precum si la **servitutea de picatura a streasinelor, art.615, C. Civil**.

Servitutea de vedere consta in interdictia de a deschide ferestre de vedere , balcoane etc. spre proprietatea invecinata, mai aproape de **2,0 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**

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

Autorizatia de construire poate fi refuzata in cazul imposibilitatii rezolvării stationării autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva pe parcela care urmeaza a fi construita.

Autorizatia se va emite in conformitate cu prevederile **art. 33 din RGU si 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.”

Stationarea 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 parcela 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 crearii 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-alungul strazii intre arborii aceluiasi rand vor fi in functie de clasa tehnica a drumului si de forma de baza a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumul judetean DJ 710A, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferica , ovala sau tubulara - de 20 m ;

- pentru drumurile comunale DC 115B si DC 9A(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 curbelor, 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 Iedera de Jos 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 ;

CAP.3	ZONIFICAREA TERITORIULUI
3.1.	ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

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 30).

3.1.2.Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa nr.3- « Reglementari urbanistice, Zonificare » (UTR nr.1 – 30).

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 și arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite în 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 IEDERA DE JOS și IEDERA DE SUS

Zona centrala situata in afara zonei construite protejate istoric care contine functiuni complexe de interes public (IS), reprezentative pentru nucleul central al comunei: camin cultural, politie, gradinita, baza sportiva, statie butelii Petrom, precum si locuinte si functiuni complementare – spatii comerciale, cimitir.

In aceasta zona, regimul maxim de inaltime este P+1-2 ; Hcornisa = 10,00 m, Hcoama = 13,0m;

M -ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, 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) – în satul IEDERA DE JOS (nucleul central si fronturile adiacente lui DJ 710A , UTR 5, UTR 6, UTR 7), COLIBASI(nucleul central si UTR 20) si CRICOVUL DULCE (nucleul central).

Regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1,P+ 2 niveluri; In aceasta subzona, regimul maxim de inaltime este P + 2; Hcornisa = 10,0 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 “ Sf. Voievozi”- Iedera de Jos si biserica “ Adormirea Maicii Domnului “- sat Colibasi) si tesutul traditional, mentinut, bine conservat;

In aceasta subzona :

- regimul maxim de inaltime este P + M; Hcornisa = 3,00 m, Hcoama = 6,00m (ptr. satul Iedera de Jos);
- regimul maxim de inaltime este P; Hcornisa = 3,00 m, Hcoama = 5,00m (ptr. satul Colibasi);

M2 - 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 si centru de informare turistica din Iedera de Sus si petrecerea timpului liber si dezvoltarea unei activitati similare (stadion) in satul Colibasi pe malul stang al paraului Cricovul Dulce ; Hcornisa = 10,0 m, Hcoama = 13,0m;

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 pentru locuinte, dar pe baza PUZ pentru alte functiuni decat locuirea ; Hcornisa = 9,0 m, Hcoama = 10,0m;

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 ; se regaseste la periferia comunei in UTR 3 si 29 (Iedera de Jos), UTR 4 si 17 (Iedera de Sus) ; Hcornisa = 10,0 m, Hcoama = 13,0m ;

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 spații verzi publice cu acces nelimitat (zona de agrement și teren de sport în satul Iedera de Sus și satul Colibasi, zone de sport în satele componente în vecinătatea școlilor generale, scuaruri, plantații de aliniament în cuprinsul arterelor de circulație etc.);

V2 - Fășii plantate cu rol de protecție și cu rol ambiental în limita intravilanului (torente existenți) și în afara intravilanului la cursurile de apă pentru paraul Cricovul Dulce, paraul Ruda, paraul Priboiu și paraul Groset.

C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE, cu subzonele :

CR - Zona cailor de comunicație și transporturi rutiere;

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală/ subzona cimitirelor ; Cimitirele existente se regăsesc pe raza satului Iedera de Jos și Iedera de Sus și a satului Colibasi.

TE - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE PROPUSE

TE - Zona echipamentelor tehnico–edilitare (front de captare, gospodărie de apă, stație de epurare, rețele pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, cablu TV, etc.);

TH - TERENURI ACOPERITE DE APA ;

TH - parauri, torente, oglinzi de apă;

EX - ZONA CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

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

OBSERVAȚII

1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de transformare a profilului economic predominant al comunei către un profil mixt: funcția turistică (în momentul de față locuințele de vacanță) și cea industrială. Prin urmare s-a urmărit un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea și gruparea unor funcțiuni noi.

2. Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de servituțile generate de zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, de zonele protejate istoric instituite în satele Iedera de Jos și Colibasi 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.

Asezarea fortificată Latene, Cultura geto-dacică, sat IEDERA DE JOS, punct "Dealul Cetățuia", la 2 km nord est de localitate, pe dealul din stânga pârâului Ruda este localizat și s-a instituit zona de protecție delimitată pe limite cadastrale și pe drumurile de exploatare comunale, conf. Planșa 2.1. din Studiul istoric general. Asezarea fortificată 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. 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.

Unitățile teritoriale de referință (1 – 30) 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 IEDERA DE JOS - resedinta de comuna si SAT IEDERA DE SUS

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.1.	C - ZONA CENTRALA :sat Iedera de Jos (resedinta de comuna) si Iedera de Sus (se regasese in 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 centrala contine servicii cu caracter general, locuinte individuale cu regim de inaltime predominant P, P+1; zona centrala este reprezentata prin : camin cultural, politie, cimitie, club columbofil, statie butelii Petrom, baza sportiva , precum si cladiri cu caracter comercial si servicii de interes general, ca functiuni compatibile cu functiunea de locuire.

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

- *Prevederile regulamentului, asigura o mare diversitate a ofertei pentru noi investitii, urmaresc extinderea zonei centrale traditionale in concordanta cu cerintele functionale si arhitectural – urbanistice actuale, dar si cu particularitatile arhitecturale, urbanistice si peisagistice ale zonei.*

Pentru zona centrala **C (UTR 1)**, se va elabora, aviza si aproba PUZ cu Regulament aferent,conform legii pentru alte functiuni decat locuirea.

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
- V** - amenajari pentru sport (stadion), fasii plantate pe langa paraul Ruda
- G** - cimitir
- CR** - cai de comunicatie rutiera si pietonala

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

- sedii de firme în clădiri specializate pentru birouri;
- sediu nou primarie ;
- 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 pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă;
- cimitir ;
- 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. Stație butelii Petrom, depozit);
- se admite construirea pe parcelele adiacente intersecțiilor propuse pentru modernizare, cu condiția elaborării și avizării DTAC/Studiu fezabilitate care va prezenta modul în care se va amenaja intersecția ;
- se admit lucrări de construire pe fașia plantată cu rol de protecție de-alungul vâii Rusa numai după eliminarea riscurilor geotehnice semnalate ;

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 constructibilitate a parcelor, 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

Conform P.U.Z (pentru alte funcțiuni decât locuirea) ce se va elabora, aviza și aproba conform legii pentru zona C, cu următoarele recomandări :

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 parcelor ;
- 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 (pentru alte funcțiuni decât locuirea) ce se va elabora, aviza și aproba conform legii pentru zona C, 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.** 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, 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 în obligatia proprietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploii sa se scurga pe terenul sau sau în strada, dar nu pe terenul vecinului.

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

Conform P.U.Z (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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 (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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 ;
- în zona centrala (C), largirile de strazi si strazile noi vor fi stabilite conform P.U.Z cu regulament aferent ce se va elabora, aviza si aproba conform legii ;

În documentatia de urbanism întocmită, sau în Studiul de Fezabilitate 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 vor identifica proprietarii și se va declanșa procedura privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Conform P.U.Z (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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 desfășoară activitatea ce necesită rezolvarea necesarului de locuri de parcare ;
- calculul necesarului locurilor de parcare se va face conform Anexei nr. 5 din RGU pentru fiecare tip de activitate în parte ;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

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

- înălțimea maximă admisibilă (locuinte L1) este P + 2 niveluri; Hmax.cornișa = **9,0 m** ; Hmax.coama = **12,0 m** ;
- înălțimea maximă admisibilă (functiuni complementare IS) este P + 2 niveluri; Hmax.cornișa = **10,0 m** ; Hmax.coama = **13,0 m** ;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperis cu pante de peste **45°** se admite mansardarea ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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 ;
- 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 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 ;
- 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 (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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 (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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 (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona C, 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).

Locuinte (L1) : POT max.= 30%;

Institutii (IS) : POT = 50% ; se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Anexele gospodaresti vor ocupa maxim 10% din suprafata parcelei.

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

Locuinte : CUT max. = 0,9 ;

Institutii (IS) : CUT = 1,5 ; se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

4.2. M – ZONA MIXTĂ

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.2	M – ZONA MIXTA cu subzonele (se regaseste in UTR : 5, 6, 7, 8, 16, 18, 20, 21, 22, 27, 28 29) 4.2.1.M1 - Subzona mixta – servicii, comert, locuire regim mic de inaltime in satele Iedera de Jos, ,Colibasi si Cricovul Dulce. 4.2.2.M1p - Subzona mixta in zona protejata in satele Iedera de Jos si Colibasi. 4.2.3.M2 - Subzona mixta: comert, servicii, turism, agrement, in spatiu preponderent plantat in satele Iedera de Sus si Colibasi ;	

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 (DJ 710A, DC 115B, DC 9A, strazi rurale principale si secundare) generatoare de structura urbana.In satul Iedera de Jos-resedinta de comuna, zona mixta prelungeste zona centrala si contureaza mai puternic punctele de concentrare ale locuitorilor (agentii publice, servicii comerciale, gradinita, scoala, farmacie, baruri, activitati de mica productie).

Sunt de asemenea segmente de linearitati formate din diverse echipamente publice, servicii de interes general si comert in nucleeele centrale ale satelor Colibasi si Cricovul Dulce.

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 menținere 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 pentru alte functiuni decat locuirea se face dupa elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ cu regulament conform legii.

Zona se compune din următoarele subzone pe teritoriile satelor comunei IEDERA :

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 IEDERA DE JOS (nucleul central si fronturile adiacente lui DJ 710A , UTR 5, UTR 6, UTR 7), COLIBASI(nucleul central si UTR 20) si CRICOVUL DULCE (nucleul central).Regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1,P+ 2 niveluri; In aceasta subzona, regimul maxim de inaltime este P + 2; Hcornisa = 10,0 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 “ Sf. Voievozi”- Iedera de Jos si biserica “ Adormirea Maicii Domnului “- sat Colibasi) si tesutul traditional, mentinut, bine conservat;
In aceasta subzona :
- regimul maxim de inaltime este P + M; Hcornisa = 3,00 m, Hcoama = 6,00m (ptr. satul Iedera de Jos);
- regimul maxim de inaltime este P; Hcornisa = 3,00 m, Hcoama = 5,00m (ptr. satul Colibasi);

M2 - 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 din Iedera de Sus si petrecerea timpului liber si dezvoltarea unei activitati similare (stadion+ centru de informare turistica) in satul Colibasi pe malul stang al paraului Cricovul Dulce ; Hcornisa = 10,0 m, Hcoama = 13,0m;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1+ M2 : Conform P.U.Z (pentru alte funcțiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona M, cu următoarele conditionari :

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 ;
- after-school ;
- 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:

Conform P.U.Z (pentru alte funcțiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona M, cu următoarele conditionari :

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, fasii plantate cu rol de protecție adiacente torentilor existenti, gospodarie comunala -cimitir; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora; regim maxim de inaltime P + M(Iedera de Jos) si P (Colibasi) ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1 :

Conform P.U.Z (pentru alte funcțiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona M, cu următoarele conditionari :

- 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 cladiri 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 interventie in zona drumului judetean DJ 710A se va face cu avizul CNADR (gestionarul drumului)
- autorizarea construirii in zonele noi introduse in intravilan se face dupa elaborarea PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare ;

M1p – Conform P.U.Z (pentru alte functiuni decat locuirea) ce se va elabora, aviza si aproba conform legii pentru zona M, cu următoarele conditionari : orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice, se autorizeaza dupa obtinerea avizului DJPN Dambovita ;descarcare de sarcina arheologica ;

M2 - autorizarea construirii se face dupa elaborarea PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M1p

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

M1 + M2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante de tip industrial si 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 refolosibile;
- 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.

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

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

M1p:

- se vor menține caracteristicile parcellarului 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: DJ 710 A , DC 9A, DC 115B si strazi 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 calcani 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 parcellarului 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 in functie de complexitatea functiunii;

M2 - conform PUZ cu regulament aferent avizat si 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 parcela este ocupata 100% cu funcțiune publica);
- 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 - conform PUZ cu Regulament avizat si 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:

- 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 situatie**, lucrarile de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum si **servitutea de picatura a streasinelor, 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 ploii sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.
- in subzona **M1** autorizarea pentru functiunea de locuire este directa, cu exceptia functiunilor complementare (IS) in care administratia publica nu are suficiente elemente si conditioneaza avizarea de elaborarea PUZ/PUD ;

M2 - Conform PUZ si RLU avizat si aprobat conform legii, Studiu de fezabilitate.

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

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

M1:

- 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.

M2 - 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:

- 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** ;
- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea acceselor pietonale din spațiile publice conform profilelor transversale tip propuse în PUG.

M2 - conform PUZ și RLU avizat și aprobat conform legii, Studiu de Fezabilitate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1p + M1 + M2:

- 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 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:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; -un loc de parcare la 50 m ² suprafață - desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m ² ; -un loc de parcare la 40 m ² suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m ² . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1p: (locuinte,comert, institutii,servicii) :Sat Iedera de Jos:

- Regim maxim de înălțime : P + M, H cornișă maxim= 3,00 m, H maxim coamă = 6,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8,0 x 12,0 metri.

Sat Colibasi:

- Regim maxim de înălțime : P, H cornișă maxim= 3,00 m, H maxim coamă = 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8,0 x 12,0 metri.

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1p :

- 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 ocru 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 condiționată de obținerea avizului DJPN Dâmbovița.
- In situatia construirii ca urmare a demolarii vreunei constructii de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul si fisa istorica a clădirii ce se demoleaza intocmită de personal atestat si avizul DJPN Dâmbovița.

M1+ M2 :

- 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, policarbonat ;**
- **nu se admit : pante asimetrice, coame rupte, coame cu apa prelungita peste cealalta ;**
- învelitoare 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** - 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 și 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 lui DJ 710 A ;
- în momentul realizării rețelilor centralizate publice ale localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**M1 + M1p + M2 :**

- 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 **20%** 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.
- Pp terenurile traversate de torenți (cursuri nepermanente de apă) se va planta o zonă cu rol de protecție cu o latime prevăzută de 3,0 m.

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, cafenele etc.

M2 – este obligatorie împrejmuirea transparentă spre toate spațiile publice; alte reglementări, conform PUZ cu regulament aferent avizat și 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 Iedera de Jos); module volumetrice= max.8 x 12m;**

POT max. 30% (satul Colibasi); module volumetrice= max.8 x 12m;

Funcțiunile complementare vor respecta următorii indici urbanistici : **POT = 30% ;**

Anexele gospodărești vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei pe care se solicită autorizația ;

M1:

Locuinte: **POT max. = 40 % ;**

Funcțiunile complementare, vor respecta aceiași indici urbanistici;

Anexele gospodărești vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei;

M 2: POT max. = 60%, conform PUZ aprobat ;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**M1p:**

Locuinte : **CUT max. = 0,6 (satul Iedera de Jos); module volumetrice= max.8 x 12m;**

CUT max. =0,3 (satul Colibasi); module volumetrice= max.8 x 12m;

Funcțiunile complementare vor respecta următorii indici urbanistici : **CUT=max 0,6 ;**

Anexele gospodărești vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei pe care se solicită autorizația ;

M1:

Locuinte: **CUT max. = 1,2 ;**

Funcțiunile complementare, vor respecta aceiași indici urbanistici;

Anexele gospodărești vor ocupa la sol, maxim 10% din suprafața parcelei;

M 2: CUT max. = 1,2 ; conform PUZ aprobat ;

4.3. L - ZONA DE LOCUIT

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE
4.3.	L - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu subzonele: 4.3.1.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 4.3.2.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)

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 satul Iedera de Jos resedinta de comuna, cat si in satele componente Iedera de Sus, Colibasi si Cricovul Dulce.

Se diferențiază în doua subzone, după caracterul parcelarului si a interferentelor de tip cultural, a modului de amplasare a construcțiilor: subzona locuintelor traditionale neprotejate istoric(L1) si locuintele existente ca urmare a interferentelor de tip cultural (urban-rural - L2).

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 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 si a caror suprafata de divizeaza in mai mult de 3 loturi se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele**

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 comunală (**G**);
- echipamente tehnico – edilitare (**TE**);
- lucrari hidrotehnice pentru diminuarea riscurilor semnalate : inundatii, eroziune mal, instabilitate, etc.
- in subzona **L1 si 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 respectării legislației în vigoare și a prevederilor RGU privind : accese, locuri de parcare, retrageri minime obligatorii ;
- anexele gospodaresti care produc murdarie (latrine, grajduri, cotete etc.) se admit numai dacă respecta prevederile Ord. nr. 536/1997 republicat ;
- 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 satul Iedera de Sus (UTR 15, malul drept al Cricovului Dulce – cartier de romi) se admit lucrari de construire numai dupa eliminarea riscurilor semnalate de eroziune a malului Cricovului Dulce ; identic se va proceda si in cazurile torentilor cu apa nepermanenta ce traverseaza toate satele componente ale comunei Iedera.
- in toate satele componente se admit lucrari de construire numai cu conditia respectarii unei fasii plantate cu latimea de **3,0 m** de-alungul torentilor cu apa nepermanenta, existenti si cu obligativitatea elaborarii unui studiu geotehnic aprofundat.
- **In subzona L1 - realizarea locuințelor este condiționată și de elaborarea, avizarea și aprobarea unui P.U.Z. aprobat conform legii, în cazul operațiunilor de divizare a parcelei în mai mult de 3 parcele;**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 : -se interzic următoarele utilizări :

- activitati industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare ;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **100 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și 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 re folosibile ;
- 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 (SUPRAFETE, 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 tesut 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

- conform **art. 23** din RGU și **art.2.3.3.alin(4)** din RLU.
- Clădirile vor fi dispuse în funcție de caracterul străzii, astfel :
 - **pe aliniament**, când frontul construit existent coincide cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;
 - **retras de la aliniament**, în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei
 - retragerea minimă față de aliniament minimum **4,0 m** în cazul locuințelor și **6,0 m** în cazul altor funcțiuni admise)
 - respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice, conform categoriei : DJ 710A - 20,0 m față de axul drumului , DC 115B și DC 9A – 18 m față de axul drumului comunal ;
 - 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 (DJ 710A , DC 115B, DC 9A și alte străzi 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 **5,0-10,0 metri** pe DJ 710A ;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 – 5,0 metri** pe strazile comunale ;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** pe strazile rurale principale ;
- retras față de aliniament cu minim **2,0 - 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 ;

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 streșină – 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 și **servitutea de picatura a streasinelor, 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 ploai sa se scurga pe terenul sau sau in strada, dar nu pe terenul vecinului.

- **In orice situație**, lucrările de construire vor respecta o zona plantata de protectie de **3,0 m** fata de torentii existenti ce traverseaza toate satele comunei Iedera.

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 invecinată ;
- **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 reduasa.
- 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 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 :

L1 :

▪ Înălțimea maximă se stabilește la P +2 niveluri ; **H cornisa = 9,0 m; Hcoama = 12,0 m**; se admite și construirea de clădiri P, P +1, dar înălțimea maximă admisă este P +2 ;

▪ Locuințele din zonele protejate istoric, respecta prescripțiile de la subzona **M1p** :

H cornisa = 3,0 m; Hcoama = 6,0 m (sat Iedera de Jos) ;

H cornisa = 3,0 m; Hcoama = 5,0 m (sat Colibasi) ;

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 prelungită peste cealaltă sau coame prelungite ; învelitoare din materiale și cu cromatică conforme tradiției 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 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

- 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 ;
- se va planta o zonă de protecție cu lățimea prevăzută de **3,0 m** față de torenții existenți ce traversează toate satele componente ale comunei Iedera.

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 și posterioare ale parcelelor vor fi opace și/sau transparente cu înălțimi de maxim **2,0** metri ;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat ;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor ;
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente ;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- împrejuririle cu caracter temporar se aprobă numai în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice în 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 funcțiunile publice și serviciile de interes general (**IS**) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar POT nu va depăși valoarea maximă stabilită pentru subzona respectivă.

L1 :

- pentru loturi cu suprafața de 500 mp – 1.000 mp : POT maxim = 30% - autorizare directă ;
- pentru loturi care se obțin prin divizarea unei parcele în mai mult de **3 loturi** se stabilește prin elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ, conform legislației în vigoare;
- Prin prezentul regulament se admite o depășire de **maxim 10%** în cazul în care garajul este realizat independent pe parcelă și nu este înglobat în clădire și terasele sunt acoperite.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**L 1 - CUT maxim = 0,90 pentru clădiri cu înălțimea 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 L1, 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 satul Iedera de Jos - reședința de comună, cât și în satul component Iedera de Sus.

L2 – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime P, P +1, P+2 niveluri situate ca extindere a zonelor tradițional constituite; țesutul nu este protejat din punct de vedere istoric; se regăsesc în UTR 17 și UTR 29 ca funcțiune dominantă și UTR 3 și UTR 4 - ca funcțiune componentă.

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 gospodărești;
- scuaruri publice, plantații de aliniament în cuprinsul arterelor de circulație (**V1**);
- activități de gospodărie comună (**G**);
- echipamente tehnico – edilitare (**TE**);
- în subzona **L2** sunt admise și funcțiuni de turism în gospodăriile 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 gospodărești care produc murdarie (latrine, grajduri, cotețe etc.) se admit numai grupate ;
- în toate zonele în care s-a instituit protecție pe baza normelor sanitare (cimitire, stație de epurare, rezervoare de apă, stații de pompare apă etc.) și pe baza altor norme specifice (linii electrice de medie tensiune, conducte gaze etc), autorizarea construirii se face după obținerea avizelor de mediu și a gestionarilor rețelelor ;
- în toate satele componente se admit lucrări de construire numai cu condiția respectării unei fașii plantate cu lățimea de **3,0 m** de-a lungul torenților cu apă nepermanentă, existenți și cu obligativitatea elaborării unui studiu geotehnic aprofundat.
- în satul Iedera de Sus se admit lucrări de construire numai dacă aspectul lor exterior, nu depreciază aspectul și valoarea peisagistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.
- **În subzona L2- realizarea locuințelor este condiționată și de elaborarea, avizarea și aprobarea unui P.U.Z. aprobat conform legii, în cazul operațiunilor de divizare a parcelei în mai mult de 3 parcele;**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2: -se interzic următoarele utilizări :

- activități industriale (altele decât atelierele meșteșugărești) și de depozitare ;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **100 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și 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 precolectare 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) adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea parcelei.**

Pentru locuințele de vacanță și pentru pensiunile agroturistice se recomandă forme dreptunghiulare și suprafețe de minimum 700 – 1000 m²/lot ;

- **În 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, igiena 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 nr. 6.3. "Reglementări urbanistice- Cai de comunicație – Profile Transversale" ;
- 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 siguranță. Accesul la 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 ;
- retras față de aliniament cu minim **5,0-10,0** metri pe DJ 710A ;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 – 5,0** metri pe strazile comunale ;
- retras față de aliniament cu minim **3,0** metri pe strazile rurale principale ;
- retras față de aliniament cu minim **2,0 - 3,0** metri pe strazile rurale secundare ;
- retras de la aliniament cu minim **2,0** metri pe drumurile vicinale, ulițe ;
- 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 DJ 710A în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor în care nu se permite nici o construcție cu

exceptia împrejuririlor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor 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 împrejurirea 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**, 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 prorietarului de a face streasina casei sale, astfel incat apele din ploai 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 și peisagistică 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 branșamente 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 beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală .
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea 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 plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.
- amplasarea pomilor în plantațiile de aliniament pentru DJ 710A, DC 115B și alte străzi rurale principale se stabilesc conform legii și cu respectarea **art.10.1.6.** din RLU. Se va respecta Ordinul M T nr.47/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale - Capitolul 5. Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate **minimale și orientative**.
- se va planta o zonă de protecție cu lățimea prevăzută de **3,0 m** față de torenții existenți ce traversează toate satele componente ale comunei Iedera (fasie plantată).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform **art. 35** din RGU și **art.10.2.** din RLU.
- împrejuririle spre stradă (spațiu public) vor avea înălțimea de **maxim 2,00 m** din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de **maxim 2,50 m**.
- toate parcelele cu clădiri ale instituțiilor și serviciilor publice integrate în zonele L2 vor avea împrejuriri transparente dublate de vegetație sau gard viu.
- în zonele de protecție ale monumentelor, autorizarea se face în condițiile legii (aviz DCCPCN Dambovita).
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;

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 funcțiunile publice și serviciile de interes general (IS) se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar POT nu va depăși valoarea maximă stabilită pentru subzona respectivă.

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.

Prin prezentul regulament se admite o depășire de **maxim 10%** în cazul în care garajul este realizat independent pe parcelă și nu este înglobat în clădire și terasele sunt acoperite.

Pentru loturi care se obțin prin divizarea unei parcele în mai mult de **3 loturi** se stabilește prin elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ, conform legislației în vigoare;

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

L 2 - CUT maxim = 1,05 pentru clădiri cu înălțimea P + 2 ;

Se admite o depășire a CUT corelată cu depășirea POT.

4.4. IS – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.4.	IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU CARACTER GENERAL	

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona institutiilor publice si serviciilor cu caracter general cuprinde parcelele ocupate 100% cu echipamente publice, servicii de interes general, comerț, alimentare publica si sunt situate in interiorul zonei centrale si a nucleelor centrale ale satelor, respectiv in afara acestora. O parte din acestea s-au amplasat pe baza PUZ cu RLU aferent avizat si aprobat conform legii (ex. satul Iedera de Jos), 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, alimentare 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 ;
- fasii plantate cu rol de protectie torenti ;

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 conditia respectarii retragerilor din planșa nr. 6 “ Reglementari urbanistice- Cai de comunicare – Profile transversale “;
- 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 toate satele componente se admit lucrari de construire numai cu conditia respectarii unei fasii plantate cu latimea de **3,0 m** de-alungul torentilor cu apa nepermanenta, existenti si cu obligativitatea elaborarii unui studiu geotehnic aprofundat.

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 ;
- depozități de materiale refolosibile ;
- 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).

In zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de constructibilitate 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).

In 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;
- pe parcelele adiacente strazilor propuse pentru modernizare, cu condiția respectării retragerilor din planșa nr. 6.3. "Reglementari urbanistice- Cai de comunicație – Profile transversale";

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 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 cornișa, 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 proriatarului 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 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 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 respecta retragerile si distantele stabilite in planșa nr. 6.3. "Reglementari urbanistice- Cai de comunicație – Profile transversale "**;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanatare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor ;
- pentru o parcela alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandându-se accesul la drumul cel mai puțin important ;
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare accese carosabile, pe tipuri de construcții 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 invitati - 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, asociatii, agentii, 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; -un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafata - desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. 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 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 1 loc parcare/ 3- persoane se adauga minim 1-3 locuri parcare autocare
Constructii de turism si agrement	pentru constructii agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru constructii turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare 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; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit în comun; câte 1de parcare la 2-10 apartamente în locuinte colective cu acces si lot comun.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Inaltimea 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. C, M1, M2, etc.)

Hmaxim cornisa = **10,0m**; Hmaxim coama = **13,0m** ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonelor în care se amplasează 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 și preluate în PUG ;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri în funcție de perceperea acestora dinspre spațiile 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 în profil transversal ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV ;
- în momentul realizării rețelei de canalizare (stadiu: studiu de fezabilitate) și a rețelei de gaze naturale toate clădirile vor fi bransate la acestea, cheltuielile privind bransarea fiind suportate exclusiv de beneficiari.

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 spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează :

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sănătate	obligatorii alinamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și 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 pavae decorative, parapete, jardiniere, etc sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.;
- pentru clădirile cu caracter public, împrejuririle vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu ;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei <<nr. 6. Reglementări urbanistice- cai de comunicație>>;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;

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 condiția ca **POTmaxim** să se înscrie în cel al zonei funcționale în care se integrează noua construcție.
- POT maxim = **50 %** .

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

IS:

- Pentru funcțiunile publice (**IS**), 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 = **1,5**.

4.5. ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.5.	ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, TRANSPORTURI <i>(se regaseste in UTR19, 29)</i>	

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, comuna IEDERA este slab reprezentată din punct de vedere al activității industriale. La nivelul satelor Iedera de Jos există un centru REMAT. În satul Colibasi există un parc petrolier deținut de OMV Petrom – extragere zăcăminte de petrol.

Nu există o tendință din partea investitorilor de a dezvolta pe raza comunei Iedera activități industriale, iar administrația publică locală intenționează să dezvolte activitatea de industrializare a fructelor și legumelor la nivelul comunei.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Zone și subzone funcționale, unități teritoriale de referință :

ID în satele Iedera de Jos, Iedera de Sus și Colibasi.

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, parcuri petroliere) ;
- schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face în urma obținerii Autorizației de Mediu și de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.
- depozitare en-gros ;
- parcaje ;
- stații de întreținere și reparații auto ;
- stații de benzină ;
- echipare edilitară ;
- gospodărie comună (rampe de pre colectare deseuri) ;
- circulații interioare, parcuri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform P.U.Z (pentru activități noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele 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;
- 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 1 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;

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)

Conform P.U.Z (pentru activități noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele condiții :

- 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.).
- 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

Conform P.U.Z (pentru activități noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele condiții :

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice 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 străzilor prevăzute prin P.U.G. în planșa nr. 6.3. “ Reglementări urbanistice- Cai de comunicație – profile transversale”.

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

Conform P.U.Z (pentru activități noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele condiții :

- 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.(pentru activitati noi) , SF, DTAC, cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Dambovita si 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

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- 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

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- înaltimea maxima a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalatiilor;
- 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 ;
- constructiile pentru sedii si birouri nu vor depasi inaltimea de P+ 2, inaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi **10,0 m** la cornisa ;
- constructiile reprezentand hale, depozite, magazii, etc nu vor depasi inaltimea de Pinalt, inaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi **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 catre cursul de apa – paraul Cricovul Dulce si catre spatiile publice ;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala ;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare ;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- 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.
- în cazul asigurării evacuării apei menajere în sistem propriu (bazin vidanjabil, microstatie de epurare) vor fi respectate toate prevederile legislative în vigoare, inclusiv prevederile Ord. 536 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- 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

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de **maxim 2.00** metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu (doua rânduri 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)

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- Pentru funcțiunile **ID** se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu condiția ca **POT maxim : 50%** .
- **Gradul de ocupare al terenului : maxim 80%** (diferența cuprinde spații plantate)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Conform P.U.Z (pentru activitati noi) ce se va elabora, aviza, aproba cf. legii, cu următoarele conditionari :

- Pentru funcțiunile **ID**, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu condiția ca **CUT maxim= 1,0**

4.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.6.	V - ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT, cu subzonele: 4.6.1.V1 –Subzona spatii verzi publice -acces nelimitat:scuaruri, parcuri, zone de agrement, plantatii in cuprinsul arterelor de circulatie, terenuri de sport; 4.6.2.V2 – Subzona plantatii de protectie pentru cursurile de apa : Cricovul Dulce, Priboiu, Groset, torenti, etc.	

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 : 2 terenuri de sport în Iedera de Sus și 1 teren de sport în Colibasi, scuaruri, plantatii de aliniament și în viitor o zona de agrement ce se va realiza după extinderea activităților existente, etc.

V2 - Subzona plantată cu rol de protecție și ambiental – plantatii de protecție cu rol de protecție și ambiental pe malurile tuturor cursurilor de apă cu debit permanent și/sau nepermanent. Pentru plantațiile de protecție din extravilan se vor detalia 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 zona de agrement (satul Iedera de Sus și Colibasi) ;
- 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 ;

V2 :

- pe fașiile de protecție ale paraului Cricovul Dulce cu lățimea de **15,0 m** se admit lucrări hidrotehnice în scopul protejării acestora ;
- pe fașiile de protecție ale paraului Priboiu, Groset (lățime de **5,0 m**), torenti cu apă nepermanentă cu lățimea de **3,0 m** se admit amenajări pentru protejarea malului acestora ;
- de o parte și de alta a drumului județean DJ 710A, 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) :**

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament și studii de fezabilitate, în acele subzone funcționale care necesită studii și cercetări suplimentare pentru stabilirea regulilor de execuție, cu referire la :

- stabilirea riguroasă a configurației și dozării calitative și cantitative a funcțiunilor de bază ;
- aprobarea acestor documentații de urbanism este posibilă numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protecție pentru drumuri publice, cursuri de ape, oglinzi de ape, surse de apă, lucrări hidrotehnice, regim silvic, sursele de risc, etc.
- 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 Iedera de Sus și Colibasi 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+V2:**

- sunt interzise orice alte funcțiuni cu excepția celor care susțin și potentează funcțiunea de bază, orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spațiilor respective și ar putea altera calitatea mediului.
- 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 și conform **art. 30** din RGU.

V2 - lățimea minimă a zonei verzi de protecție față de cursurile de ape va fi de :

- minim **15,0 m** la paraul Cricovul Dulce ;
- minim **5,0 m** la paraul Ruda, Priboiu și Groset ;
- minim **3,0 m** la torenți și canale hidrotehnice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1 - conform **art. 23** din RGU și studiilor de specialitate avizate cf legii (PUZ și /sau Studiu de fezabilitate).

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

V1 - conform **art. 24** din RGU și a studiilor de specialitate avizate conform legii, cu respectarea prevederilor Codului Civil actualizat.

Amplasarea în interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantații se face funcție de :

- tipul de plantație ce se amplasează ;

- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (parcuri pentru agrement, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunala etc.).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

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

V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii (PUZ si /sau Studiu de fezabilitate).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii (PUZ si /sau Studiu de fezabilitate).
- 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 judetean DJ 710A, numai cu avizul administratorului drumului pentru parcelele care vor primi constructii in vecinatatea acestuia si a carui functiune va fi altceva decat "locuire";

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 si V2:

- conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.
- **Anexa nr. 5** la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv va fi dimensionat cf. **Normativului P 132-93**.Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zonele **V1**se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.
- 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:

- conform **art. 31** din RGU si **art 10.2.** din RLU.
- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri, in zona de agrement din ledera de Sus si Colibasi, iar constructiile vor fi adaptate arhitecturii zonei ;

V2 :

- pentru plantatiile de protectie in zona conductelor de echipamente tehnico edilitare, vegetatia utilizata nu va afecta conductele si nu va crea incomodari in exploatarea acestora.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1:

- conform **art. 32** din RGU si 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 **art. 27** din RGU si a 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 ledera de Sus si Colibasi).
- **realizarea de rețele tehnico-edilitare** : conform **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

- **proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare:** conf. **art. 29** din RGU si **art.8.4.** din RLU. Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1:

- conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU si PUZ cu regulament aferent avizat si aprobat conform legii sau studiu de fezabilitate.
- 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 înconjurate 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+V2:

- conform **art. 35** din RGU.
- conform normelor specifice existente; se recomanda imprejmuiri transparente de **2,0 m** inaltime, din care soclu opac de **0,60 m**, dublate de gard viu.
- spre deosebire de zonele de agrement si sport, scuarurile, fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul căroră, 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.
- stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **SV, SP** se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ – si regulament aferent), sau in cadrul DTAC in zonele cu autorizare directa. 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).

V1:

- conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU, se coreleaza cu specificul fiecarei functiuni in parte si se stabileste fie in PUZ aprobat, fie prin studii de fezabilitate ;
- se recomanda POT maxim **15 %** in zonele de agrementt ;
- in situatia construirii de sali de sport se respecta indicii urbanistici ai zonei ;

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.

4.7. C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.7.	C - ZONA CAI DE COMUNICATIE	

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 județene - 20 m ;
 - drumuri comunale - 18 m ;
 - să respecte în **intravilan** următoarele distanțe minime de protecție și siguranța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia :
 - drumuri județene - 12 m ;
 - drumuri comunale - 10 m ;

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 : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor 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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform **art. 23** din RGU și a studiilor de specialitate (SF, DTAC).
- amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare activităților din fiecare subzona funcțională se va face spre interiorul parcelei subzonei respective;
- se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru toate tipurile de construcții și instalații amplasate în zona de siguranță și de protecție a drumului public.

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

- conform **art. 24** din RGU.
- amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :
 - Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice ;
 - Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituti, acestea se vor consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
 - Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare .

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform **art. 25, anexa nr. 4** din RGU.
- accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația **CR** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de staționare și manevră, va fi realizat în totalitate pe parcela. Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriuzise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.
- nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.
- 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 ;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și vor fi libere în permanență ;

În zonele mixte M1, M2, lărgirile de strazi și strazile noi vor fi stabilite conform studiilor de specialitate (PUZ, SF 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 identifica proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică conform Legii nr. 33 din 27 mai 1994 cu completările ulterioare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform **art. 33, anexa nr. 3** din RGU, 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 fara sa obtureze vizibilitatea de-a lungul drumurilor ;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA

- Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate și funcție de tema beneficiarului;
- Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitatea teritorială de referință ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform **art. 32** din RGU, cu următoarele condiționări :
- volumele construite cu funcțiune specifică pentru transporturi, în situația în care sunt necesare vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate ;
- fațadele posterioare și laterale se tratează arhitectural la nivelul fațadei principale, spre spațiile publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform **art. 27** din RGU.
- în zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.
- lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizibile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se face cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației.
- toate clădirile cu funcțiunea "transporturi", dacă 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

- conform **art. 34, anexa nr. 6** din RGU.
- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din subzone, atât în intravilan, cât și în extravilan se subordonează exigentelor de calitate a imaginii în mod special pentru DJ 710 A, DC 115B și DC 9A .
- 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** și 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.

4.8. G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.8.	G – ZONA GOSPODARIE COMUNALA (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 zonelor 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 ;
- capelă mortuară ;
- circulații carosabile ;
- parcaje ;
- circulații pietonale ;
- plantații ;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Utilizarile permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **G** sunt cele specifice zonei funcționale, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție conform normelor pentru toate construcțiile și instalațiile necesare asigurării igienei și a salubrității ;

- se va asigura o zonă de protecție sanitară pentru cimitire de **50,0 m** de la împrejmuire ; între gardul cimitirului și primul mormant, distanța va fi de 3,0 m ; zona va fi obligatoriu plantată cu arbori înalți ;

- modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **G** este permisă și se realizează cu condiția obținerii Acordului de mediu și Autorizației de mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului ;

- obiective noi în cadrul zonei funcționale **G** - cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile și avizele Autorității pentru protecția mediului, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite conform normelor de igienă privind mediul de viață al populației (Ordinul M.S. nr. 536/1997) și Legii 265/2006 pentru aprobarea OUG nr.195 / 2005 privind protecția mediului ;

- 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 perimetrale ;
- este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

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

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conf. actelor normative specifice
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine.
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare ;
- În zona funcțională **G** este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei.

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

- nu este cazul ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform **art. 25** și **anexa nr. 4** din RGU.
- caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.
- pentru cimitire se va asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de cca 15% din suprafața totală a cimitirului (în cazul extinderii celor existente) ;
- 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

- conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU.
- pe fiecare parcela din zona functionala **G** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minim 5 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare, de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire)
- se respecta distanta de protectie la cimitire de **50 m** cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997 si fasie plantata de **3,0 m** pe parcela intre imprejmuirea cimitirului si ultimul mormant.

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 si latura posterioara acestea pot fi opace, cu înalțimi 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**

4.9. TE - ZONA DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.9.	TE – ZONA PENTRU REȚELE SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE (constructii si amenajari pentru echipare tehnico – edilitara)	

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 rețelilor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa B 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 rețelilor, stații de epurare etc.) se face pe baza documentațiilor de specialitate avizate si 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

- utilizările permise pentru terenurile si constructiile din zona **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizările specifice funcțiunilor complementare 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 :

- modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia asigurarii zonelor de protectie sanitara si a celor prevazute prin norme : **Anexa A** la RLU si **cap.2.5** “ Reguli cu privire la echiparea edilitara “ si a obtinerii Acordului de Mediu si Autorizatiei de Mediu. Obiective noi în cadrul zonei functionale **TE** - cu conditia obtinerii avizelor si acordurilor de la gestionarii rețelilor si de la Inspectoratul teritorial de Mediu.

- în zonele expuse la riscuri naturale (eroziuni de mal la parauri si oglinzile de apa, zone inundabile, zone cu stagnare de ape pluviale, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform **art. 5.1.**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta în exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

- se admit de asemenea constructii pe terenurile ce reprezinta risc geotehnic, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (lucrari hidrotehnice pentru aparare impotriva inundatiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale etc.) aprobate de autoritatile competente din domeniu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în zonele expuse la riscuri naturale previzibile.
- în zonele expuse la riscuri tehnologice grave (zonele de protectie a conductelor de gaze, conducte de transport produse petroliere) precum si în zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie rutiera, si a altor lucrari de infrastructura.
- este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

- se interzice amplasarea de constructii **TE** supraterrane in zonele de protectie a monumentelor istorice din satul Iedera de Jos si Colibasi, fara avizul DJPN Dâmbovița.
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare asupra factorilor de mediu prin natura activității ;
- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate ;
- se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura fara acceptul administratorului de retele ;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;
- conform H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, terenurile cuprinse în zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu interzicerea :
 - a) utilizarii îngrasamintelor naturale si chimice;
 - b) utilizarii substantelor 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

- conf. **art. 18** din RGU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.
- retelele edilitare se amplaseaza de regula de-a lungul drumurilor publice conform normelor in vigoare;
- cladirile se vor retrace fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G. in Plansa nr. 6.3. "Reglementari urbanistice- Cai de comunicatie – profile transversale ".

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

- conform **art. 24** din RGU.
- de regula amplasarea retelelor 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;
- amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :
 - respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform legii ;
 - includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție sanitară sau de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituti pe parcelele vecine.
 - asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor auxiliare ;

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

- conform **art. 25** și **anexa nr. 4** din RGU.
- se va asigura accesul în incintele tehnice numai dintr-o circulație publică ;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelelor pentru intervenție ;
- toate construcțiile și amenajările tehnice trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora ;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația 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 cornișă.

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

- 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 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

4.10. TH – TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.10.	TH - ZONA TERENURI ACOPERITE PERMANENT DE APE (ape curgatoare , oglinzi de apa , torenti)	

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 ;

10,0 m la paraul Ruda, paraul Priboiu si paraul Groset ;

3,0 m la canalele hidrotehnice si torenti.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunii distructive a apelor in mod special in albia si versantii torentului de pe raza localitatii Cricovul Dulce si Colibasi unde procesele de eroziune sunt mari si exista pericole pentru inundatii, cu predilectie fiind afectate zonele rezidentiale ale satului Cricovul Dulce si Colibasi ;
- lucrari hidrotehnice impotriva inundatiilor (produse de paraul Cricovul Dulce, Ruda, Priboiu si Groset) in zona : Priboiu, Catun, Ruda, Lunca, Poiana Ruzii, Podul Leurzii, Zona Tarina, etc.
- poduri noi (unul in partea de nord a intravilanului satului Iedera de Sus si celalalt in vecinatatea stadionului din satul Colibasi) si modernizari de poduri ;
- realizarea unui bazin de stocare pentru controlul debitului cursului de apa nepermanenta Priboiu si dirijarea ei ;
- lucrari hidrotehnice pentru dirijarea spre paraul Cricovul Dulce a cursului de apa nepermanenta –paraul Priboiu ;
- lucrari hidrotehnice pentru stoparea fenomenelor de eroziune a malurilor si pentru prevenirea inundatiilor ;
- lucrari pentru intretinerea lucrarilor hidrotehnice si combaterea actiunilor distructive ale apelor ;
- plantatii de protectie – benzi inierbate – in zona de protectie a canalelor hidrotehnice – **3,0 m** ;

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lucrari de modernizare poduri si 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 ;
- exploatare 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 Iedera.
- orice fel de constructie si amenajare in zonele inundabile pana la eliminarea riscurilor ;
- orice fel de constructie in zonele de protectie ale cursurilor si oglinzilor de apa si a canalelor hidrotehnice;

SECȚIUNEA 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 în incintele tehnice numai dintr-o circulație publică ;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelelor pentru intervenție ;
- toate construcțiile și amenajările tehnice trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora ;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor speciale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura accesul din drumuri publice pentru orice lucrări hidrotehnice și exploatarea agregatelor minerale (balastiere);
- accesul pietonal : 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 ;
- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic ;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.

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 ;

4.11. EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

CAP.4	PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
4.11.	EX – ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN	

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)
- 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 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 IEDERA 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 în extravilan)

Suprafețele împădurite din extravilanul SATELOR COMUNEI IEDERA s-au delimitat conform planșei nr.1 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 IEDERA, fondul forestier detine ponderea cea mai mare de 76,50% din tot teritoriul. Padurile existente 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 padurilor, exploatareilor 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 padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor 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 protectia cursurilor de ape (permanente / nepermanente);
- 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 va respecta Legea 185/2013 privind publicitatea ;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al COMUNEI IEDERA se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare a Legii nr.18/1991, precum si a Regulamentului General de Urbanism (HGR 525 / 1996 , modificat prin HG nr.855/2001) si prin Legea 350/2001 republicata.

EX3 - Zone rezervate pentru pasuni (toate terenurile cu functie de pasuni in extravilan, neproductive,corelate cu functionarea fermelor de animale)

a) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe pasunile din extravilan este interzisa.

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 si în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare si de asigurarea obiectivelor de utilitate publica si numai dupa obtinerea avizului MDRAP.

EX4 - Zone aflate permanent sub ape (oglinzi de apa, parauri, torenti aflati in extravilan)

Conform Legii 107/1996, actualizata la data intocmirii prezentului Regulament.

Coordonator
Urb. Miruna Chiritescu

Intocmit,
c.arh. Marian Duta

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

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 în PUG este în **sistem centralizat** .

Se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever conform HG 930 / 2005, 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 forță 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 stațiilor de pompare;
- **10 m** de la generatoarele exterioare ale **aducțiunilor**;
- **3 m** de la conductele de distribuție;

La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică , conductă de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și / sau meteorică , asigurându-se o distanță între ele de **minim 0,40 m** pe verticală ;

Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005 ;

- **Sistem individual pentru asigurarea apei potabile**

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

- 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 bazine vidanjabile**), precum și prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local, dacă acestea nu se înscriu în normele europene.
- **În zonele locuite neracordate** la rețeaua de apă potabilă, serviciul care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform legii, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cismele 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 (HG 525/1996 republicat).
- 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 ;

- **Fantani publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de baut**

La emiterea autorizării construcțiilor se vor respecta următoarele reguli în situația în care apă potabilă se asigură prin fantani individuale și / sau publice :

a. Fantana trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea.În situația în care construcția fântanii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântanii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare : latrină, 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 retelelor edilitare subterane**, se face de regula **in afara partii carosabile a strazilor**, indiferent de categoria acestora. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, 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 ;

Conditii 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 capacităților 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 : ▪ conducte cu presiunea maximă de regim mai mare de 40bar ▪ conducte cu presiunea maximă de regim între 40bar și 6 bar ▪ conducte cu presiunea maximă de regim sub 6 bar	35 m 20 m 3 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
paralelism cu drumuri: • naționale • județene • comunale	22 m 20 m 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 – IEDERA

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 pâna 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 alinierea 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 pâna 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 elaborarii 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, stabileste 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, prestabilita prin autorizatia de construire.

DOMENIUL PUBLIC - Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, 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 în 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 în documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, si instituita în 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 in 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 - Dezmembrământ 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 aceluasi regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) - Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere 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 constructibilitate 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 – IEDERA

S-au stabilit urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

UTR. NR. 1 - Zona centrala (C) care cuprinde :

- Zona centrala se intinde pe doua sate : sat Iedera de Jos si Iedera de Sus ;
- In aceasta zona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea;

UTR. NR. 2 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (vatra traditionala a satului Iedera de Jos) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG ;

UTR. NR. 3 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (vatra traditionala a satului Iedera de Jos) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii fasiei plantate cu rol de protectie a paraului Priboiu de 5,0 m si cu obligativitatea elaborarii unui studiu geotehnic aprofundat.
- realizarea locuintelor 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;

UTR. NR. 4- Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L2), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (locuinte cu influente de tip urban in satul Iedera de Sus) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii zonei de protectie a drumului comunal DC 115B, fasiei plantate de 3,0 m a torentilor existenti si a prevederilor subzonei L2.
- realizarea locuintelor 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;

UTR. NR. 5 - Zona cu functiuni mixte (M1) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Frontul adiacent DC 115 B in satul Iedera de Sus ;
- In aceasta subzona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea;

UTR. NR. 6 - Zona cu functiuni mixte (M1) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Frontul adiacent DC 115 B (TA8) in satul Iedera de Sus ;
- In aceasta subzona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea; exceptie fac cele pentru care s-au intocmit anterior PUZ –uri si sunt aprobate;

UTR. NR. 7 - Zona cu functiuni mixte (M1) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Frontul adiacent DC 115 B (TA9) in satul Iedera de Sus ;
- In aceasta subzona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea; exceptie fac cele pentru care s-au intocmit anterior PUZ –uri si sunt aprobate;

UTR. NR. 8 - Zona cu functiuni mixte (M1) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Frontul adiacent DC 115 B (TA10) in satul Iedera de Sus ;
- In aceasta subzona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea; exceptie fac cele pentru care s-au intocmit anterior PUZ –uri si sunt aprobate ;

UTR. NR. 9 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta in trupul izolat TA9 ce apartine de satul Iedera de Jos ;
- **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia elaborarii unui studiu geotehnic aprofundat.

UTR NR. 10 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara - nefunctional;

UTR NR. 11 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara - nefunctional;

UTR NR. 12 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara - nefunctional;

UTR NR. 13 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara - nefunctional;

UTR NR. 14 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara - nefunctional;

UTR. NR. 15 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (vatra traditionala a satului Iedera de Sus) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii fasiei plantate cu rol de protectie a torentilor existenti de 3,0 m, a zonei de protectie a drumului judetean DJ 710 A si a prevederilor subzonei L1.
- realizarea locuintelor 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;

UTR NR. 16 - Zona cu functiuni mixte : comert, servicii, turism, spatii verzi si agrement (M2) , care cuprinde :

- Fronturile adiacente drumului judetean DJ 710 A, in vecinatatea stadionului existent din satul Iedera de Sus ;
- **Autorizarea construirii se va face indirect : pe baza PUZ si regulament aferent avizat si aprobat conform legii, in toate zonele**, cu exceptia celor pentru care s-au intocmit anterior PUZ –uri si sunt aprobate;

UTR. NR. 17- Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L2), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (locuinte cu influente de tip urban in satul Iedera de Sus) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii zonei de protectie a drumului judetean DJ 710A, fasiei plantate de 3,0 m a torentilor existenti, studii geotehnice aprofundate in « zona inundabila » si a prevederilor subzonei L2.
- realizarea locuintelor 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;

UTR. NR. 18 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (vatra traditionala a satului Colibasi) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii fasiei plantate cu rol de protectie de 3,0 m fata de torentii existenti si cu obligativitatea elaborarii unui studiu geotehnic aprofundat. De asemenea respectarea zonei de protectie a drumului comunal DC 9A.
- in nucleul central al satului se va respecta conditiile si prevederile de la subzona M1;
- pentru zona ID, autorizarea se va face cu respectarea conditiilor de la aceasta zona.
- realizarea locuintelor 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;

UTR. NR. 19 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta in trupul izolat TC2 ce apartine de satul Colibasi;
- **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG ;

UTR. NR. 20 - Zona cu functiuni mixte (M1 + M1p) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Zona mixta in afara si in interiorul zonei protejate istoric a monumentului clasat, categoria B « Biserica Adormirea Maicii Domnului » ;
- **In aceasta zona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea;**
- pentru locuinte se vor respecta prevederile subzonei M1 si M1p.

UTR NR. 21 - Zona cu functiuni mixte : servicii, comert, locuire (M1) , care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta in trupul izolat TC1 ce apartine de satul Colibasi ;
- **Autorizarea construirii se va face direct. Se vor respecta prevederile documentatiei de urbanism intocmita anterior PUZ aprobat ;**

UTR NR. 22 - Zona cu functiuni mixte : comert, servicii, turism, spatii verzi si agrement (M2) , care cuprinde :

- Zona din vecinatatea stadionului existent din satul Colibasi ;
- **Autorizarea construirii se va face indirect : pe baza PUZ si regulament aferent avizat si aprobat conform legii, in toata zona ;**

UTR. NR. 23 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (vatra traditionala a satului Cricovului Dulce) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii fasiei plantate cu rol de protectie de 3,0 m fata de torentii existenti si cu obligativitatea elaborarii unui studiu geotehnic aprofundat. De asemenea respectarea zonei de protectie a drumului comunal DC 9A ;
- in nucleul central al satului se va respecta conditiile si prevederile de la subzona M1;
- se vor respecta zonele de protectie pe baza normelor sanitare si prevederile de la subzona L1.
- realizarea locuintelor este conditionata 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;

UTR NR. 24 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara – PETROM ;

UTR NR. 25 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara – PETROM ;

UTR NR. 26 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Frontul de captare apa potabila, inclusiv zona de protectie sanitara – PETROM ;

UTR. NR. 27 - Zona cu functiuni mixte (M1 + M1p) : servicii, comert, locuire, care cuprinde:

- Zona mixta in afara si in interiorul zonei protejate istoric a monumentului clasat, categoria B « Biserica Sf. Voievozi » ;
- **In aceasta zona autorizarea construirii este indirecta : pe baza de PUZ si /sau PUD avizat si aprobat conform legii, pentru alte functiuni decat locuirea;**
- pentru locuinte se vor respecta prevederile subzonei M1 si M1p ;
- se vor respecta faziile plantate cu rol de protectie de 3,0 m ale torentilor existenti.

UTR. NR. 28 - Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L1), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta dezvoltata in lungul drumului judetean DJ 710 A, in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii zonei de protectie a drumului DJ 710A.
- in subzona mixta se vor respecta conditiile si prevederile de la subzona M1;
- se vor respecta prevederile de la subzona L1 si zona de protectie de 3,0 m fata de torentii existenti.
- realizarea locuintelor este conditionata 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;

UTR. NR. 29- Zona de locuinte si functiuni complementare P, P + 1, P + 2 (L2), care cuprinde :

- Zona de locuinte si functiuni complementare existenta (locuinte cu influente de tip urban in satul Iedera de Jos) in care, **autorizarea se face direct** fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUG, cu conditia respectarii zonei de protectie a drumului judetean DJ 710A, fasiei plantate de 3,0 m a torentilor existenti si a prevederilor subzonei L2.
- Pentru subzona mixta M1, autorizarea se face indirect pentru alte functiuni decat locuirea ;
- realizarea locuintelor este conditionata 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; exceptie fac cele pentru care s-au intocmit anterior documentatii PUZ si sunt aprobate;

UTR NR. 30 – Zona constructii aferente lucrarilor tehnico – edilitare (TE) , care cuprinde :

- Statia de epurare propusa ca trup izolat TA1 ce apartine de satul Iedera de Jos.

IEDERA DE JOS	POT		CUT	Hmax
UTR 1 (C)	L1	30%	0,9	Hcornisa = 9,0m;Hcoama = 12,0m
	IS	50%	1,5	Hcornisa = 10,0m;Hcoama = 13,0m
UTR 2 (L1)	30%		0,9	Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m
UTR 3 (L1)	30%		0,9	Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m
UTR 5(M1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 6(M1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 7 (M1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 8 (M1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 9 (L1)	30%		0,9	Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m
UTR 10 (TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 11 (TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 12 (TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 13 (TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 14 (TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 27 (M1p)	M1p	30%	0,6	Hcornisa = 3,0 m;Hcoama = 6,0 m
	M1	40%	1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 28 (L1)	30%		0,9	Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m
UTR 29 (L2)	35%		1,05	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 30 (TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
IEDERA DE SUS	POT		CUT	Hmax
UTR 1(C)	L1	30%	0,9	Hcornisa = 9,0m;Hcoama = 12,0m
	IS	50%	1,5	Hcornisa = 10,0m;Hcoama = 13,0m
UTR 4(L2)	35%		1,05	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 15(L1)	30%		0,9	Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m
UTR 16(M2)	60%		1,2	Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m
UTR 17 (L2)	35%		1,05	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
COLIBASI	POT		CUT	Hmax
UTR 18(L1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 19(L1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama= 13,0 m
UTR 20(M1p)	M1p	30%	0,3	Hcornisa = 3,0 m;Hcoama = 5,0 m
	M1	40%	1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 21(M1)	40%		1,2	Hcornisa = 10,0 m;Hcoama = 13,0 m
UTR 22(M2)	60%		1,2	Cf. PUZ, Studiu de fezabilitate Hcornisa=10,0m;Hcoama=13,0 m
CRICOVUL DULCE	POT		CUT	Hmax
UTR 23(L1)	30%		0,9	Hcornisa = 9,0 m;Hcoama = 12,0 m
UTR 24(TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 25(TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;
UTR 26(TE)	50%		1,5	Hmaxim = 10,0 m;

ANEXA D - LISTA MONUMENTELOR ISTORICE (L.M.I APROBATA 2010) – IEDERA

Lista Monumentelor Istorice din 2010 cuprinde pentru Comuna IEDERA un număr de 3 obiective, între care 1 sit arheologic de categoria A si restul de categorie B.

- **247.** DB-I-s-A-17060 asezare fortificată Latene, Cultura geto-dacică, sat IEDERA DE JOS; comuna IEDERA, punct "Dealul Cetătuia", la 2 km nord est de localitate, pe dealul din stânga pâraului Ruda.
- **758** DB-II-m-B-17430 Biserica "Adormirea Maicii Domnului" sat COLIBASI, str. Bisericii nr. 276; comuna IEDERA, 1864
- **878** DB-II-m-B-17537 Biserica "Sfintii Voievozi" sat IEDERA, pe DJ 710A, nr. 298; comuna IEDERA, 1890