

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei **Potlogi**, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei **Potlogi** a fi efectuate până în anul 2031, în interiorul teritoriului administrativ al comunei **Potlogi**.

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 și 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei **Potlogi**.

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

2.3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare, respectiv Secțiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Național, Strategia de Dezvoltare a Județului Dâmbovița. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare al comunei **Potlogi**.

2.4 Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei **Potlogi** după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și ut-urilor propuse în acesta. Conform legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările sale ulterioare, prin **Planurile Urbanistice Zonale** elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

Planul de urbanism de detaliu NU poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

2.5 Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei **Potlogi** după aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimensionate astfel încât să se asigure o relație coerentă cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al comunei **Potlogi**, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă. Se vor evita soluții de circulație care fragmentează fluxurile de circulație existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluțiile de circulație de tip fundătură fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

2.6 Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, completă și republicată, art. 50, alin. 1 și 2, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale prevăzute la art. 32 alin. (2) lit. c) din OUG 7/2011, și a planurilor urbanistice de detaliu care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și după caz, a unui aviz de oportunitate.

I.3 CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27 iunie 1996 și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director și reglementator. 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 punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alte modificări conform legislației în vigoare.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală comunei.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Consiliului Județean Dâmbovița și a Consiliului Local **Potlogi**, conform legislației în vigoare;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, avizate de Consiliul Județean Dâmbovița și aprobate de Consiliul Local al comunei **Potlogi**.

4.4. Inițierea elaborării a documentațiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ se va realiza conform legislației specifice în vigoare.

ZONE CE NECESITA OBLIGATORIU PUZ, ZONA FUNCȚIONALĂ LOCUIRE

Se va întocmi obligatoriu documentație PUZ pentru terenuri ce îndeplinesc următoarele condiții:

- ✓ proprietarul declara ca dorește construirea unui ansamblu de locuințe cu un număr de construcții de 4 clădiri sau mai mult de 4 clădiri;
- ✓ proprietarul declara ca dorește dezmembrarea terenului cu 4 sau mai multe loturi înregistrate cadastral individual (parcele cu acces direct dintr-un drum public sau privat și nu condominiu);
- ✓ nu au front la stradă;
- ✓ lățimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea.

I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele cu suprafața sub 200 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

5.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z. parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în 4 sau mai multe loturi se va face în baza P.U.Z. parcelare.

5.3. Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțiri ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

5.4. În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea constituirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în certificatul de urbanism care se va solicita în acest scop.

5.5. Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd astfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții

- ✓ au front la stradă;
- ✓ adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- ✓ suprafața parcelei de minimum 200 mp.

5.6. Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate, aceasta se consideră construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un plan urbanistic de detaliu.

5.7. Reparcelarea în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor locuri de teren învecinat, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt contruite sau nu. Ea are drept scop o mai bună împărțire a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

5.8. Parcelele sunt considerate construibile și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitați de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

5.9. La parcelele de colt se va considera aliniament la strada oricare din laturile cu deschidere la circulațiile publice.

5.10. Parcelele cu forme neregulate cu acces dintr-un drum public de minim 3,0m, pentru locuințe individuale și minim 4,0m pentru locuințe colective, instituții publice, comerț sau servicii sunt construibile dacă au suprafața minimă construibilă conform funcțiunii urbanistice.

5.11. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice zonale și de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local înaintea apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi eliberate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism.

5.12. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. (conform Legii nr. 350/2001, art. 31¹, alin. 3).

5.13. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de autoritatea competentă a administrației publice locale sau de către anumite autorități ale administrației publice centrale în condițiile prevăzute la art. 43 din Legea nr. 50/1991.

5.14. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5.15. Amplasarea construcțiilor pe parcela, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGU, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.
- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.
- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor

de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 ora și 30 min. la solstiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire;
- (3) 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.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta procedura de avizare a construcțiilor conformă legislației specifice în vigoare.

6.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință situate în zonele de protecție ale unor elemente naturale sau antropice, se va respecta legislația specifică în vigoare.

6.4. Regulamentul este alcătuit pentru zonele, subzone și unități teritoriale de referință:

CP – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ POTLOGI

Conform PUZ aprobat

Li – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu;

POT: 30%; CUT: 0,90; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornisa= 8,00 m; Hmaxim coama =11,5 m

LiZP1 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului:

DB-II-m-B-17644 Biserica « Adormirea Maicii Domnului »

POT: 20%; CUT: 0.40; Regim maxim de înălțime: P+M; Hmaxim cornisa=5,00 m; Hmaxim coama =7,00 m

LiZP2 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului:

DB-II-m-B-17645 Biserica « Adormirea Maicii Domnului - Strambeanu »

POT: 30%; CUT: 0.60; Regim maxim de înălțime: P+M; Hmaxim cornisa=5,00 m; Hmaxim coama =7,00 m

LiZP3 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului:

DB-II-m-B-17689 Biserica « Sf. Nicolae »

POT: 20%; CUT: 0.20; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim cornisa=4,00 m; Hmaxim coama =6,00 m

LiZP4 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului:

DB-II-m-B-17655 Casa Constantin Ene

POT: 20%; CUT: 0.40; Regim maxim de înălțime: P+M; Hmaxim cornisa=5,00 m; Hmaxim coama =7,00 m

LiP – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona construită protejată cu valoarea tradițională / valoarea ambientală.

POT: 30%; CUT: 0.60; Regim maxim de înălțime: P+M; Hmaxim cornisa=5,00 m; Hmaxim coama =8,00 m

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu excepția celor aflate în zone protejate;

POT: 50%; CUT: 1.50; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornisa= 10,00 m; Hmaxim coama =14,00 m

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general aflate în zone protejate;

Se va respecta POT, CUT și regimul maxim de înălțime prevăzute pentru locuințe, LiZP1, LiZP2 în funcție de situarea într-una din zonele protejate.

ID – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

ID – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală;

POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim cornișă = 12,00 m / tehnologic;

Hmaxim coama =15,00 m/tehnologic.

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

POT: 60%; CUT: 1.80; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim cornișă = 12,00 m / tehnologic; Hmaxim coama = 15,00 m/tehnologic.

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
POT: 50%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim cornișă = tehnologic; - Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
GC – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;
POT: 50%; CUT: 1.0; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim la cornișă: 3,00 m;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat;
POT: 10%; CUT: 0.10; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim cornișă: 3,00 m;

SP2 – amenajări sportive;
POT: 50%; CUT: - ; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

SP3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție;
POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; Hmaxim cornișă: - m;

CRP - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE ȘI AMENAJĂRIILOR AFERENTE

POT: 0%; CUT: - ; Regim maxim de înălțime: - ; Hmaxim la cornișă: - m;

TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; Hmaxim cornișă: - m.

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; Hmaxim cornișă: - m.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;
EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole;
EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere;
EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;
EX5 - Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural;
EX6 - Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică.
EX7 – Zone cu terenuri aferente zăcămintelor de țiței și gaze naturale.
EX8 - Zone cu terenuri aferente construcțiilor hidrotehnice, antene GSM, etc.

6.5. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a comunei Potlogi în perioada 2020-2030, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

6.6. Totodată regulamentul ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și a construcțiilor (Legea 350 din 6 iulie 2001 și Legea 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicite.).

I.7 ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

7.1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP).

7.3. Consiliul județean va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

7.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu descărcare de sarcină și avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

7.5. 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 de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alineatul 7.4.

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 - EXTRAS : COMUNA POTLOGI , JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

NR PLAN	NR LISTA	COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE / ADRESA	DATARE
1	342	DB-I-s-B-17108	Așezare	sat PITARU	Neolitic
2	343	DB-I-s-B-17109	Necropola tumulara	sat PITARU	Epoca bronzului
3	346	DB-I-s-B-17112	Așezare	sat PODU CRISTINII	sec. II-III p. Chr., Epoca romană
4	347	DB-I-s-B-17113	Situl arheologic de la Potlogi, punct „Consiliu”	sat POTLOGI	
	348	DB-I-m-B-17113.01	Așezare	sat POTLOGI	sec. IV-VI p. Chr., Epoca dacoromană
	349	DB-I-m-B-17113.02	Așezare	sat POTLOGI	sec. II-III p. Chr., Epoca romană
5	350	DB-I-s-B-17114	Așezare	sat POTLOGI	sec. IV p. Chr, Epoca dacoromană
6	447	DB-I-s-B-17158	Situl arheologic de la Vlăscenti, punct "Măgura"	sat VLĂSCENI	
	448	DB-I-m-B-17158.01	Așezare	sat VLĂSCENI	Epoca bronzului
	449	DB-I-m-B-17158.02	Așezare	sat VLĂSCENI	Neolitic
7	450	DB-I-s-B-17159	Necropola tumulara	sat VLĂSCENI	Epoca bronzului
8	996	DB-II-m-B-17644	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat PITARU	1784
9	997	DB-II-m-B-17645	Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - Strambeanu	sat PITARU	1722-1730
10	1006	DB-II-a-A-17654	Curtea Brâncovenească	sat POTLOGI	1698
	1007	DB-II-m-A-17654.02	Biserica "Sf. Dumitru", "Sf. Nicolae"	sat POTLOGI	1683
	1008	DB-II-m-A-17654.01	Ruinele casei vechi	sat POTLOGI	Cca. 1680
	1009	DB-II-m-A-17654.03	Palatul Brâncovenesc	sat POTLOGI	1698
	1010	DB-II-m-A-17654.04	Ruine case slujitor	sat POTLOGI	1698
	1011	DB-II-m-A-17654.05	Ruine cuhnie	sat POTLOGI	1698
	1012	DB-II-m-A-17654.06	Ruine droșcărie	sat POTLOGI	1698
	1013	DB-II-m-A-17654.07	Turnul porții principale, cu camere de gardă	sat POTLOGI	1698
	2014	DB-II-m-A-17654.08	Zidul incintelor	sat POTLOGI	1698
	2015	DB-II-m-A-17654.09	Fostul heleșteu artificial	sat POTLOGI	1698
11	1016	DB-II-m-B-17655	Casa Constantin Ene	sat POTLOGI	prima jumătate a sec. XIX
12	1053	DB-II-m-B-17689	Biserica "Sf. Nicolae"	sat ROMANESTI	1878-1880
13	1161	DB-III-m-B-17784	Monumentul Eroilor din războiul 1877	sat POTLOGI	1910

ZONELE DE PROTECTIE SI REGLEMENTARILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :**ZONA DE PROTECȚIE PENTRU ANSAMBLUL DE INTERES NATIONAL****A.Obiectul protecției:****ANSAMBLUL CURȚII BRÂNCOVENEȘTI POTLOGI**

Atitudinea generală: non-aedificandi în incinta monumentului istoric - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul ansamblului monument istoric.

Nu se vor permite înhumări la o distanță mai mică de 40 m în jurul bisericii monument istoric. Pentru a descuraja înhumările în incinta monumentului, se va prevedea relocarea cimitirului satului, într-un spațiu special destinat.

Ansamblu de importanță națională, cuprinzând palatul construit de domnitorul Constantin Brâncoveanu, biserica Sf. Dumitru, fostă capelă de curte, ruine ale anexelor palatului și zidurilor de incintă, amenajări peisagere. Cod listă – DB-II-a-A-17654

- Suprafata zonei protejate : cca 4 ha
- Suprafata zonei de protecție: cca 10 ha
- zona cuprinde trei tipuri de spații distincte:
- A1. piața centrală cu instituții și spații comerciale, prelungită spre est de vechea zonă de târg permanent, respectiv: ansamblul constituit de fronturile continui ale porțiunii din zona centrală a satului Potlogi a DJ 711D (strada Morii), între intersecția cu DJ 711A și str. Trandafirilor, cuprinzând clădiri cu valoare ambientală, dar și repere ale istoriei locului;
- Fronturile străzii Cărpeneșului (DJ 401 A), pe prima porțiune de la DJ 711D, până la prima schimbare de unghi care sunt alcătuite din clădiri cu funcțiuni predominant comerciale sau de servicii, dar care includ și locuințe în front, păstrând aspectul vechilor ulițe de embaticari.
- A2- zona rezidențială cuprinsă în perimetrul marcat ca zonă de protecție
- A3 – zona adiacentă laturii de nord a curții brâncovenești, unde este posibilă reconstituirea heleșteului și care conferă o priveliște particulară ce trebuie păstrată.
- **Funcțiuni admise** : locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii; cercetarea arheologică.
- **Funcțiuni interzise**: activitati industriale si de depozitare, orice activitate de tip industrial si agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;
- **Interdicție temporară de construire** – pana la elaborare si aprobare PUZ / PUD;
- **Conditionare la autorizare** : descarcare de sarcina istorica, aviz CNMI;
- **Regim maxim de înălțime** : **P + 1 + m (mansarda)**;
- **Module volumetrice maxime**: **8 x 15**,
- **Se recomandă** modul tradițional de folosire a parcelei: în zona A1 cu front compact la stradă și în zona A2 construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu curți spațioase;
- **POT maxim** : **zona A1 = 60 % ; zona A2 = 35 %; zona A3 = 20%**;
- **CUT maxim**: **zona A1 = 1,50 ; Nr. niv. = 3; zona A2 = 0,9; A3= 0,4.**
- **Se interzice comasarea parcelelor**;
- **Acoperișurile**: în două ape la front continuu și în patru ape la clădiri individuale;
- **Învelitoare** : tablă plană gri mat, material ceramic - țiglă sau olane; acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă învelitoarea din șindrilă, țigle ceramice sau tablă plană de titan-zinc (culoare gri mat) - se interzice utilizarea tablei amprentate, a azbocimentului, materialelor plastic, cartonului asfaltat, țiglei bituminoase și a culorilor netradiționale la învelitori: albastru, verde, roșu aprins.
- **Se recomandă** păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi în mod preferențial din lemn sau lemn stratificat, iar în cazul spațiilor comerciale se poate folosi PVC sau aluminiu cu finisare imitație de furnir lemn.
- Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care să preia motivul tradițional al cerdacului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).
- **Se interzice** utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;

- Se va păstra parcellarul existent, fiind interzisă comasarea parcelelor.
- În jurul Curții Brâncovenești, trotuarele vor fi din pavaj de piatră – lespezi, cu măsuri de protejare a zidului de incintă ; spațiile de parcare se vor trata cu pietriș mărunț bătătorit sau cu dale înierbate.
- Imprejmuirile vor fi din ulucă de lemn, semitransparente, cu h max = 1,50 m, iar curțile vor păstra caracterul preponderent verde – plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.

Reguli privind clădirile existente

- Restaurația sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraînălțări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale componentelor existente.
- Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.
- Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.
- Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.
- Se vor suprima rețele și conducte parazite.
- Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificări.
- Orice modificare a înălțimii clădirilor care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate.

Construcții noi

- Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 7 m măsurată de la terenul natural la coama acoperișului.
- Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.
- Dacă terenul natural are pantă, înălțimea maximă la coamă se calculează pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, măsurată (după caz, prin transpunere) pe aliniamentul la stradă.
- Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu 1 m la coamă mai jos/sus față de clădirea existentă.
- Dacă se implantează o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite sau extinderile clădirilor existente. Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de lot.
- În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Zona de protecție a monumentului istoric **Casa Constantin Ene, DB-II-m-B-17655**, str. Olteni nr. 47 – delimitată pe limite cadastrale

- **Funcțiuni admise :** locuire, și anexele locuirii.
- **Funcțiuni interzise:** comerț, servicii, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;
- **Conditionare la autorizare :** descarcare de sarcina istorică, aviz DJC Dâmbovița;
- **Regim maxim de înălțime : P+m (mansarda);**
- **Module volumetrice maxime: 8 x 12,**
- **Se recomandă** modul tradițional de folosire a parcelei: construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu aliniere la hotar și orientarea fațadei principale sud sau vest;
- **POT maxim : 20%;**
- **CUT maxim: 0,4.**
- Se interzice comasarea parcelelor;

- **Acoperișurile:** în patru ape la clădiri individuale;
- **Învelitoare :** tablă cu vopsire anticorozivă gri sau tablă de zinc, material ceramic - țiglă sau olane; se interzice folosirea tablei amprentate, a azbocimentului, a materialelor de învelitoare cu culori atipice: albastru, verde, roșu aprins.
- **Se recomandă** păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi din lemn.
- Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care să preia motivul tradițional al cerdacului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).
- **Se interzice** utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;

Zona de protecție a monumentului **DB-II-m-A-17645 Biserica Adormirea Maicii Domnului, Strâmbeanu**, delimitată pe limite cadastrale

Zona de protecție a monumentului **DB-II-m-B-17644 Biserica Adormirea Maicii Domnului, Pitaru**, delimitată pe limite cadastrale

- **Funcțiuni admise :** locuire, servicii; cercetarea arheologică.
- **Funcțiuni interzise:** activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial monumentului;
- **Conditionare la autorizare :** descarcare de sarcina istorică, aviz CNMI;
- **Regim maxim de înălțime : P;**
- **Module volumetrice maxime: 8 x 12,**
- **Se recomandă** modul tradițional de folosire a parcelei: construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu curți spațioase;
- **POT maxim : 20%;**
- **CUT maxim: 0,2**
- **Se interzice comasarea parcelelor;**
- **Acoperișurile:** în patru ape la clădiri individuale;
- **Învelitoare :** tablă cu vopsire anticorozivă culori roșu închis sau brun, material ceramic; material ceramic-țiglă sau olane; se interzice folosirea tablei amprentate, a azbocimentului, a materialelor de învelitoare cu culori atipice: albastru, verde, roșu aprins.
- **Se recomandă** păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi din lemn sau lemn stratificat.
- Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care să preia motivul tradițional al cerdacului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).
- **Se interzice** utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;
- Imprejmuirile vor fi din ulucă de lemn, semitransparente, cu h max = 1,50 m, iar curțile vor păstra caracterul preponderent verde – plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.
- Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție.

Zona de protecție a monumentului **DB-II-m-B-17689 Biserica Sfântul Nicolae** delimitată pe limite cadastrale

O atenționare specială se face pentru situația inedită a bisericii de la Românești. După mai multe tentative de declarare a monumentului, nereușite, s-a demarat o acțiune de construire a unei biserici noi, peste cea existentă, fără demolarea acesteia, dar cu afectarea gravă a ei, atât structural cât și ca imagine.

După alte tentative, de asemenea nereușite, ale autorităților de a stopa șantierul, lucrarea a continuat ajungând la situația de a finisa exteriorul noii biserici, fără posibilitatea de a folosi interiorul, unde continuă să existe, într-o avansată stare de degradare, biserica veche – monument istoric.

- **Funcțiuni admise :** locuire, servicii; cercetarea arheologică, lucrări de întreținere a cursului râului Sabar.
- **Funcțiuni interzise:** activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial monumentului;
- **Conditionare la autorizare :** descarcare de sarcina istorică, aviz CNMI;
- **Regim maxim de înălțime : P;**
- **Module volumetrice maxime: 8 x 12,**

- **Se recomandă** modul tradițional de folosire a parcelei: construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu curți spațioase;
- **POT maxim : 20%;**
- **CUT maxim: 0,2**
- **Se interzice comasarea parcelelor;**
- **Acoperișurile:** în patru ape la clădiri individuale;
- **Învelitoare :** tablă cu vopsire anticorozivă culori roșu închis sau brun, material ceramic; material ceramic-țiglă sau olane; se interzice folosirea tablei amprentate, a azbocimentului, a materialelor de învelitoare cu culori atipice: albastru, verde, roșu aprins.
- **Se recomandă** păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi din lemn sau lemn stratificat.
- Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care să preia motivul tradițional al cerdacului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).
 - **Se interzice** utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;
 - Împrejmirile vor fi din ulucă de lemn, semitransparente, cu h max = 1,50 m, iar curțile vor păstra caracterul preponderent verde – plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.

RECOMANDĂRI SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIU PEISAGISTIC

1. Recomandări generale pentru vetrele satelor

- Păstrarea actualei densități de construire și a parcellarului tradițional:
- se recomandă interzicerea divizării parcelelor, dezvoltarea urmând a se face prin remodelarea și modernizarea clădirilor existente;
- se va păstra modul tradițional de mobilare a parcelei specific parcelelor cu deschidere mică și medie la stradă.
- Păstrarea actualului regim de înălțime: parter, în majoritate, cu posibilitatea realizării mansardelor în podul clădirii și accente de P+1 doar în centrul de comună. Menționăm că, așa cum este azi conformat, regimul de înălțime al clădirilor contribuie mult la echilibrul și frumusețea peisajului satelor.
- Controlarea materialelor de finisaj și construcție (culori și texturi), la nivelul întregului intravilan, prin stabilirea unei unități cromatice și de material la învelitori (predomină tabla de zinc, dar există și nuclee cu țigle ceramice) și la pereți (predomină tencuielile colorate sau pacajele ceramice organice legate de peisaj).
- Interzicerea utilizării de materiale imitative sau ne-tradiționale: țiglele de tablă, tâmplăria pvc etc
- Păstrarea elementelor tradiționale de compunere a peisajului: garduri de ulucă cu sau fără socluri și stâlpi de porți din lemn, aliniamente de pomi fructiferi, ploi sau brazi, bolti tradiționale de via-de-vie, alei înierbate etc.

2. Recomandări pentru regulamentul aferent PUG

Locuințe individuale aflate în zona de protecție ambientală-peisagistică din satele Potlogi, Pitaru și Vlăsconi:

- **Funcțiuni admise:** locuire și anexe ale locuinței (mici grajduri pentru animale cu faună diversă), instituții (mic birou accesare fonduri europene), cutura (mic centru coordonare activități tradiționale, datini și obiceiuri, dansuri populare, instrumente muzicale tradiționale), agroturism, mic comerț, servicii-unități mici cu deservire locală (frizerie, farmacie), activități meșteșugărești (impleturi din rachita, tâmplărie, fierărie, pictura pe sticlă, cusături), spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare (apa, canalizare);
- Introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin refuncționalizarea clădirilor existente.
- Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat și unui program cu derulare multianuală de restaurare, consolidare și conservare. Casele vechi, cu aspect urban dar frumos integrate în zona vor fi cu precădere monitorizate, păstrate și modernizate (la interior).
- Se va încuraja repararea caselor cu tehnici și materiale tradiționale, fiind permisă modernizarea interiorului, în sensul adaptării la condiții de confort contemporane, dar fără modificarea volumetriei sau aspectului exterior.
- în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizare se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii ce se demolează, întocmită de personal atestat și avizul DJPN Dambovita.
- Pentru clădirile construite deja sau aflate în curs de execuție în zona protejată Compartimentul de Urbanism al Primăriei Potlogi va urmări respectarea precizărilor din RLU iar în cazul utilizării unor materiale colorate stridente (usi din tablă strident colorată, împrejmuiri opace, înalte) se va recomanda acoperirea lor cu materiale specifice zonei.
- **Funcțiuni interzise:** servicii-unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chiosc.

-**Conditionare la autorizare:** aviz D.J.P.N.

-**Regim de inaltime :** P+1, h cornisa maxim-6,00 m, h maxim coama – 8,00 m.

-**Module volumetrice maxime:** 10 x 12 m

-**POT maxim:** 40%; **CUT** = 0,8; **Nr. niv.** = 2

-**Acoperisurile** in patru ape

-**Invelitoare :** tige ceramice sau tabla plana de zinc (culoare gri-mat)

-**Se recomanda volumetria caracteristica zonei:** existenta unui element de tip foisor, prisma, cerdacul cu arcatura si colonada, raportul plin gol specific. Se recomanda pastrarea fondului construit existent si adaptarea lui la exigentele de calitate privind constructiile prin consolidari, conservari, restaurari cu avizele D.J.P.N. si I.S.C.

-Se recomanda pastrarea brazilor existenti si plantarea altora, in curtile invecinate, ca element specific cu valoare peisagistic/ ambientala. Taierea brazilor batrani se va face cu avizul Biroului de Urbanism din cadrul primariei, dupa plantarea altuia.

In cazul caselor noi ce s-au realizat fara a se tine cont de specificul zonei, cu regim de inaltime P+M sau P+1, se va recomanda ecranarea acestora, catre strada, cu vegetatie bogata, cu rol peisagistic.

-Se recomanda folosirea culorilor specifice zonei : verde si albastru, maron roscat atat la locuinte cat si la imprejurimile catre strada. Se vor putea folosi si elemente ceramice specifice zonei sau elemente decorative sau texte si cifre aplicate pe frontoane sau adiacent ferestrelor cladirilor de locuit.

In cazul anexelor se va folosi gudronarea (patinarea) lemnului, folosirea inchiderilor cu rachita la peretii exteriori ai cosarelor tipice in zona.

- Se interzice utilizarea PVC pentru tamplarie; tamplaria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat.

- Se interzice divizarea parcelelor.

3.Recomandări generale pentru extravilan

Teritoriul comunei Potlogi in intregul sau, indiferent ca se afla in intravilan sau in extravilan este supus regulilor privind o administrare corecta si coerenta din punct de vedere al amenajarii teritoriului. Constientizarea valorii patrimoniului natural din care face parte si teritoriul de campie al Comunei Potlogi conduce la ideea conservarii acestui patrimoniu si la eliminarea oricaror agresiuni asupra acestuia pentru a-l proteja si a-l asigura astfel ca bun pe care sa-l poata folosi generatiile ce vor veni dupa cea actuala.

In acest sens ii revine sarcina dificila dar nobila Primariei comunei Potlogi sa asigure conservarea valorilor peisajului existent si sa-si ia toate masurile asiguratorii economice si juridice fata de toti factorii antropici care folosesc resursele valoroase ale teritoriului Comunei pentru ca valorile actuale sa fie cel putin conservate si chiar sporite prin interventiile ce se fac asupra acestuia.

Astfel se recomanda :

-respectarea proiectelor de post utilizare a gropilor ramase in urma exploatarei agregatelor minerale folosite la pietruirea drumurilor sau la realizarea altor mari investitii in infrastructura;

- refacerea, prin plantare, a unor zone mari defrisate (adiacente drumurilor), care afectează zona aferenta circulatiei majore in special in iernile cu Crivat si caderi masive de zapada.

- respectarea planurilor de urbanism zonal prin care toti operatorii economici care extrag agregate minerale din zona adiacenta raului Arges sa-si respecte angajamentele privind amenajarea de bazine piscicole sau a lacurilor de agrement pentru refacerea / reconstruirea coerenta a elementelor de peisaj mutilate prin interventiile lor.

REPERTORIUL ARHEOLOGIC NATIONAL (RAN) - EXTRAS : COMUNA POTLOGI , JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

NR DIN PLAN	COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE/ TIP	CRONOLOGIE
1	68477.02	Așezarea daco-romană de la Potlogi - Grădinița Dorobanțu, Gheorghe și Onete Vasilica, în vatra satului	locuire civilă așezare	Epoca romană / sec. IV
2	684477.03	Situl arheologic de la Potlogi - Primărie și Școala, în centrul localității, în zona primăriei	locuire civilă așezare	Epoca romană / sec. IV, sec. II - III
3	68477.01	Ansamblul Palatului Brâncovenesc de la Potlogi	construcție palat	Epoca medievală / 1698
4	68495.01	Așezarea romană de la Podu Cristinii - Pod. în stânga râului Sabar, imediat la SE de podul de pe DC Podul Cristinii - Potlogi	locuire civilă așezare	Epoca romană / sec. II - III

5	<u>68510.01</u>	Situl arheologic de la Vlăsconi - Măgura. în dreapta râului Sabar, la capătul de NV al localității	locuire civilă așezare	Epoca bronzului, Eneolitic, Epoca medievală sec. XVII
6	<u>68510.02</u>	Necropola din epoca bronzului de la Vlăsconi - Puțul lui Boteanu, pe locul unei păduri tăiate, acum islaz, la 1 km E de localitate	descoperire funerară	Epoca bronzului
7	<u>68501.01</u>	Siliștea medievală de la Românești	locuire siliste	Epoca medievală / sec. XVII-XVIII
8	<u>68495.03</u>	Tezaurul dacic de la Podu Cristinii- Vatra satului, la cca. 500 m de albia râului Răstoaca și la 50 m de DC Vlăsconi-Potlogi	depozit tezaur	Epoca romană
9	<u>68495.02</u>	Așezarea geto-dacică de la Podu Cristinii	locuire civilă așezare	Epoca romană / sec. II-III
10	<u>68486.03</u>	Biserica Adormirea Maicii Domnului de la Pitaru. cartier Nucești	structură de cult religioasă	Epoca modernă / 1727 - 1730
11	<u>68486.01</u>	Așezarea eneolitică de la Pitaru – Măgura, la 1 km E de sat, lângă grajdurile CAP	locuire civilă așezare	Eneolitic
12	<u>68486.02</u>	Necropola tumulară de la Pitaru – Movile, la 1,5 km NE de capătul de N al localității și imediat la E de pădurea satului	descoperire funerară	Epoca bronzului

REGLEMENTĂRI SPECIFICE PEISAJULUI CULTURAL ȘI ARIILOR PROTEJATE

Protecția peisajului și totodată și a ariilor protejate, are ca obiective majore salvarea, păstrarea și integrarea valorilor identitare naționale, regionale sau locale, perceptibile ca elemente fundamentale ale dezvoltării durabile.

Peisajul cultural reprezintă o clasă a peisajului, așa cum a fost acesta definit în Convenția europeană a peisajului, reprezentând o formă sau o compoziție de forme de organizare spațială, formală și funcțională a modurilor de locuire, de producție și de exploatare a terenului și a resurselor, reflectând modul specific de raportare a comunităților la mediu.

Structura peisajului cultural reflectă sistemele succesive de credințe, obiceiuri și norme privind organizarea socială, spațială, constructivă a comunităților, precum și mișcările în teritoriu ale acestora.

Peisajul cultural reprezintă un teritoriu stabilit pe baza cercetării prealabile care conține elemente de valoare din punctele de vedere natural și cultural, cercetări cuprinse în cadrul planurilor de peisaj teritoriale și locale.

Turismul este o activitate care aduce plus-valoare activităților economice care au determinat peisaje culturale distincte. Acesta este în special cazul peisajelor rurale și peisajelor culturale asociative.

Documentația de față propune mecanisme de control a dinamicii peisajului și de integrare a valorilor naturale și culturale ce definesc peisajul în dezvoltarea comunităților, având ca țință principală realizarea unui cadru de viață sănătos pentru societate în ansamblul ei.

În cadrul acestui Plan Urbanistic General sunt delimitate și definite ca peisaje culturale teritoriile ce cuprind în perimetrul lor:

- Zone de protecție ale monumentelor istorice, cu delimitarea exactă în teritoriu și cu identificarea obiectivelor principale necesar a fi atinse în limitele acestor perimetre delimitate în vederea asigurării protecției monumentului care le-a generat - ca secțiune integrată în planul urbanistic general (PUG) sau în planul urbanistic zonal (PUZ) ce reglementează zona respectivă;

- Zone construite protejate, așa cum au fost acestea consacrate până în prezent, ca perimetre urbane sau rurale relativ întinse, cu fond construit care nu este neapărat omogen, dar este definitoriu pentru un loc, o regiune sau chiar de relevanță națională, ca în cazul de față - ca secțiune integrată în planul urbanistic general (PUG) sau în planul urbanistic zonal (PUZ) ce reglementează zona respectivă.

- Ariile naturale protejate, așa cum sunt ele definite și reglementate prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, și care corespund categoriei V IUCN - peisaje și cuprind în perimetrul lor valori culturale antropice și ariile naturale protejate cu titluri de valoare naturală și culturală;

Comunei Potlogi, prin condițiile naturale de relief, dar și de cele istorice, care au determinat așezarea unei comunități umane în acest spațiu, a funcționat ca factor de dezvoltare și conservare a unui peisaj cultural rural. Astăzi, acesta poate constitui un real suport în dezvoltarea turistică.

În acest sens, în perimetrul analizat, au fost identificate elemente de peisaj cultural tipice, încadrate în peisajul habitatual, care pot contura oferta turistică precum:

- **Ansamblul curții domnești brâncovenești**, inclusiv zona de amenajare peisageră constituită de fostul heleșteu. Acest ansamblu a beneficiat în ultimul deceniu de o amplă acțiune de restaurare și construire de corpuri noi care au întregit ansamblul, fiind acum inclus în circuitul turistic național.
- Ansamblul constituit de fronturile continui ale porțiunii din zona centrală a satului Potlogi a DJ 711D (strada Morii), între intersecția cu DJ 711A și str. Trandafirilor, cuprinzând clădiri cu valoare ambientală, dar și repere ale istoriei locului;
- Fronturile străzii Cărpenișului (DJ 401 A), pe prima porțiune de la DJ 711D, până la prima schimbare de unghi care sunt alcătuite din clădiri cu funcțiuni predominant comerciale sau de servicii, dar care includ și locuințe în front, păstrând aspectul vechilor ulițe de embaticari.

Singura amenajare de valoare ce a existat la Potlogi a fost cea a grădinilor italiene și a heleșteului ce aparțineau curții brâncovenești. Această amenajare a fost, parțial, reconstituită, după descrieri, prin analogie cu altele similare din epocă (vezi grădinile de la Mogoșoaia) sau după documente și fotografii de arhivă, la restaurarea recent încheiată.

În urma cercerării în teren se constată că un număr mare de anexe gospodărești care se află încă în stare bună, acest fapt facilitând posibilitatea integrării lor în circuitul turistic. Construcțiile tradiționale din areal pot fi recondiționate și ele pot căpăta funcții turistice propriu-zise, unele ar putea fi închiriate turiștilor doritori de o experiență cât mai autentică, altele ar putea îndeplini alte funcții, de la mici muzee până la birou de informare turistică etc.

Perspectivile de dezvoltare, deci, pentru turism rural și ecoturism sunt largi, aceste forme de turism având la dispoziție resurse autentice și un peisaj cultural puțin transformat prin edificarea unor construcții noi sau a reședințelor secundare, majoritatea caselor de vacanță fiind localizate în cadrul satelor.

Zestrea culturală a comunității locale se distinge și prin elementele de port popular caracterizate prin unicitate (cromatică, tipuri de material și țesături).

O amprentă deosebită este dată de păstrarea valorilor morale creștine prin intermediul datinilor și obiceiurilor transmise și îmbogățite de-a lungul generațiilor. Se păstrează încă obiceiurile legate de ciclul vieții (naștere, nuntă, înmormântare), cele asociate diverselor sărbători religioase, la care se adaugă festivaluri și alte manifestări culturale și religioase (bisericești) „Zilele comunei”, Hramul bisericilor etc., toate considerate elemente care imprimă identitatea zonei.

În conformitate cu cele mai sus expuse, se poate constata amprentarea mediului natural cu diverse elemente culturale, având drept consecință apariția și dezvoltarea unui peisaj cultural unic, care reflectă spiritualul și materialul comunității locale, definitorii pentru conturarea ofertei turistice.

În același spirit a fost modelat și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. prin prevederea unor reguli care să asigure protejarea tuturor elementelor specifice relevante mai sus.

RECOMANDĂRI DE PROTEJARE A PATRIMONIULUI ȘI MONUMENTELOR

Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze și să actualizeze studiile de fundamentare istorică, de delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, conform Legii 350/2001 a urbanismului și amenajării teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 422/2001 de protecția monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, a Legii 378/2001 de protecție a patrimoniului arheologic, cu modificările și completările ulterioare.

Principalele atribuții ale administrației publice locale sunt, conform legii:

1. Să cuprindă în programele de dezvoltare economico-socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice.
2. Să actualizeze și să aprobe documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului unității administrative prin Studii de zone construite protejate ce cuprind monumentele istorice și/sau zonele protejate care conțin monumente.
3. Să asigure protejarea și paza monumentelor istorice clasate, înscrise în Lista monumentelor, a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resursele financiare necesare în acest scop.

4. Să participe la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează.
5. Să includă în aparatul propriu al administrației publice locale compartimente specializate sau, după caz, posturi specializate sau să traseze personalului angajat sarcini de serviciu precise pentru protejarea monumentelor istorice.
6. Să se preocupe permanent de îmbogățirea zestrei de patrimoniu cultural național al localității prin depistarea și propunerea spre clasare de noi obiective.
7. Controlul, prin personalul propriu, și sesizarea de urgență, în scris, a D.C.P.N. Dâmbovița, a oricăror agresiuni asupra monumentelor etc. sau a intervențiilor neautorizate în zonele protejate de orice fel și luarea măsurilor de sistare a acestora până la intrarea în legalitate.
8. Să facă informări la cerere, anual, asupra stării de protejare și conservare a monumentelor etc. din unitatea administrativ-teritorială din subordine și asupra măsurilor întreprinse în acest sens.
9. Să promoveze metode specifice de informare a cetățenilor asupra măsurilor prevăzute de legislația în vigoare cu privire la protecția monumentelor istorice și să urmărească respectarea acestora.
10. Să elibereze autorizațiile de construire pentru monumente și pentru imobilele situate în zonele de protecție a acestora numai pe baza avizului eliberat după depunerea documentației la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Suceava și introducerea acesteia în procesul de avizare al Comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii.

Avizarea lucrărilor de construire în zone asupra cărora se instituie un anumit regim de protecție, zone însușite prin aviz de către Consiliul Județean Dâmbovița, se va face cu avizul conform al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice din cadrul M.C., obținut pe baza referatului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național Dâmbovița, în cazul monumentelor de categorie valorică A și numai cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice Dâmbovița în cazul monumentelor de categorie valorică B.

Pentru aceasta, documentațiile vor conține cereri de înaintare către instituția la care se solicită avizarea și un exemplar complet din documentația PUD/PUZ și/sau DTAC supusă avizării ce se va arhiva și nu se va returna beneficiarului.

Cu titlul de Condiții impuse ce se vor anexa la Certificatul de urbanism eliberat, se vor impune următoarele condiții:

1. Proiectul ce urmează a fi realizat se va supune spre avizare serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii în funcție de categoria valorică stabilită pentru zona respectivă. Documentațiile se depun la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Suceava care o introduce în procesul de avizare.
2. Orice lucrări de săpătură ce se vor executa pe monumente și în aceste zone, asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție privind statutul monumentelor și siturilor arheologice conform legilor în vigoare, se vor anunța în scris la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Dâmbovița, înainte de începerea acestora, și se vor executa numai în prezența unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație se va obține Certificatul de descărcare de sarcină arheologică pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiștii delegați.
3. Cercetarea arheologică, ce se va face prin finanțare de către beneficiar înainte de eliberarea autorizației de construire, nu necesită autorizație de construire specială.
În cazul zonelor în care se impune numai supraveghere arheologică, cercetarea se poate face și după eliberarea autorizației de construire. În acest caz, dacă se constată necesitatea, se vor sista temporar lucrările de construire și se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite.
4. Nerespectarea acestor prevederi intră sub incidența articolului 360 din Codul Penal precum și a articolelor 23 și 24 din Legea 378/2001.

Cu privire la protejarea monumentelor istorice:

Protecția monumentelor istorice, siturilor înscrise în Lista Monumentelor Județului Dâmbovița se realizează prin măsuri de protecție curentă, măsuri de protecție specială, măsuri de protecție specifică și, în cazuri bine justificate, prin măsuri de protecție deosebită.

○ Protecția curentă

Se realizează prin măsurile ce sunt prevăzute în Planul Urbanistic General al localității și este asigurată de către Primar și Consiliul Local în baza prevederilor Legii 422/2001 și O.G. 43/2000, art. 17 și 18, modificată și completată cu Legea 378/2000, care pot primi asistență tehnică de specialitate și sprijin din partea Ministerului Culturii și Ministerului Administrației și Internelor, prin instituțiile deconcentrate din teritoriu.

- *Protecția specială*

Se realizează de către instituțiile Ministerului Culturii, Ministerului Administrației și Internelor și Ministerului Apărării Naționale și se referă la situațiile provocate de calamități naturale, stare de urgență, stare de necesitate, etc.

- *Protecția specifică*

Se realizează prin instituirea de zone de protecție care asigură:

- * Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor și siturilor istorice (eventuale demolări, modificări, propuneri de construcții noi, etc.)

- * Păstrarea și ameliorarea cadrului natural și peisagistic al monumentelor prin înlăturarea sau diminuarea factorilor nocivi, poluanți, de toate tipurile.

- * Păstrarea potențialului arheologic prin descărcarea de sarcină arheologică a parcelelor cadastrale pe care se efectuează lucrări de construire.

Reglementari specifice stabilite prin STUDIUL DE EVALUARE A POTENTIALULUI ARHEOLOGIC :

Masuri de protejare a patrimoniului arheologic si istoric

DB-I-s-B-17113 - Situl arheologic de la Potlogi, sat POTLOGI; comuna POTLOGI "Consiliu" și "Școala", în centrul satului, în zona Primăriei și în curtea palatului brâncovenesc

Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului trebuie realizate cercetări arheologice preventive.

DB-I-m-B-17113.01 Așezare, sat POTLOGI; comuna POTLOGI "Consiliu" și "Școala", în centrul satului, în zona Primăriei și curtea palatului brâncovenesc, Epoca daco-romană, sec. IV - VI p. Chr.

Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului trebuie realizate cercetări arheologice preventive.

DB-I-m-B-17113.02 Așezare, sat POTLOGI; comuna POTLOGI "Consiliu" și "Școala", în centrul satului, în zona Primăriei și în curtea palatului brâncovenesc, Epoca romană, sec. II - III p. Chr.

Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului trebuie realizate cercetări arheologice preventive.

DB-I-s-B-17114 Așezare, sat POTLOGI; comuna POTLOGI "Grădinița Dorobanțu Gheorghe și Onete Vasilica" și "Grădinița lui Vasile a lui Nitica", Epoca daco-romană, sec. IV p. Chr

Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului trebuie realizate cercetări arheologice preventive.

DB-I-s-B-17108 Așezare, sat PITARU; comuna POTLOGI "Măgura", la 1 km E de sat, lângă fostele grajduri CAP, Neolitic

Sunt premise lucrări agricole până la adâncimea de 0,40 cm. Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului, se solicită primăriei Potlogi înștiințarea beneficiarilor despre obligativitatea cercetărilor arheologice de diagnostic intruziv.

DB-I-s-B-17109 Necropolă tumulară, sat PITARU; comuna POTLOGI "Movile", la 1,5 km NE de sat și la E de pădurea satului, Epoca bronzului

Sunt premise lucrări agricole până la adâncimea de 0,40 cm. Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului, se solicită primăriei Potlogi înștiințarea beneficiarilor despre obligativitatea cercetărilor arheologice de diagnostic intruziv.

DB-I-s-B-17112 Așezare sat PODU CRISTINII; comuna POTLOGI, "Pod", în stânga Sabarului, la SE de podul de pe DC Podu Cristinii-Potlogi, Epoca romană sec. II - III p. Chr.

Sunt premise lucrări agricole până la adâncimea de 0,40 cm. Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului, se solicită primăriei Potlogi înștiințarea beneficiarilor despre obligativitatea cercetărilor arheologice de diagnostic intruziv.

DB-I-s-B-17158 Situl arheologic de la Vlăsceni, sat VLĂSCENI; comuna POTLOGI, "Măgura", în dreapta Sabarului, la capătul de NV al satului

Sunt premise lucrări agricole până la adâncimea de 0,40 cm. Pentru toate tipurile de lucrări agricole care depășesc această adâncime sau pentru proiectele de constructive, care afectează structura solului și subsolului, se solicită primăriei Potlogi să impună proprietarilor obligativitatea cercetărilor arheologice preventive.

DB-I-m-B-17158.01 Așezare, sat VLĂSCENI; comuna POTLOGI, "Măgura", în dreapta Sabarului, la capătul de NV al satului, Epoca bronzului

Sunt premise lucrări agricole până la adâncimea de 0,40 cm. Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului, se solicită primăriei Potlogi înștiințarea beneficiarilor despre obligativitatea cercetărilor arheologice de diagnostic intruziv.

DB-I-s-B-17159 Necropolă tumulară, sat VLĂSCENI; "Puțul lui Boteanu", pe locul unei păduri tăiate, la 1 km E de sat, Epoca bronzului

Sunt premise lucrări agricole până la adâncimea de 0,40 cm. Pentru toate tipurile de proiecte de construcție care vor afecta structura solului și subsolului, se solicită primăriei Potlogi înștiințarea beneficiarilor despre obligativitatea cercetărilor arheologice de diagnostic intruziv.

Palatul Brâncovenesc de la Potlogi – abordări arheologice

Ansamblul Palatului Brâncovenesc Potlogi este situat în județul Dâmbovița, comuna Potlogi, satul Potlogi, strada Constantin Brâncoveanu, nr. 47, în partea de central - nordică a localității, la intersecția drumurilor județene DJ. 401 A (Cârpenișu-Potlogi-Crovu) și DJ. 711 A (Corbii Mari-Potlogi-Răcari). Complexul monumental este format dintr-o incintă dreptunghiulară, compartimentată în trei (curtea de primire, curtea de serviciu și grădinile), poarta de intrare încadrată de încăperile corpului de gardă, locuințele slujitorilor curții, cuhnia, palatul, droșcăria și casa veche.

Obiectivele cercetării din 2010 -2012.

Campania de cercetare întreprinsă în luna iulie 2010 a fost efectuată la solicitarea constructorului și a urmărit strict cerințele proiectului de restaurare.

Obiectivele cercetării au avut în vedere următoarele aspecte: verificarea stucturii unui eventual acces la casa veche și a etapelor constructive, confirmarea sau infirmarea datelor privind existența unei „platforme din cărămidă” (pavaj de cărămidă) menționat în partea de nord a cuhniei, verificarea situației stratigrafice a perimetrului afectat de proiect și nu în ultimul rând, recuperarea vestigiilor arheologice susceptibile de a face parte din patrimoniul cultural național. Campania de cercetare din anul 2012 s-a desfășurat în timpul lucrărilor de consolidare - restaurare și a constatat în paracticarea mai multor secțiuni arheologice cu caracter preventiv (S1-S6), în zonele (perimetrele) afectate de proiect și supravegherea arheologică a tronsoanelor excavate în vederea amplasării conductelor de utilități, cablurilor electrice subterane și a sistemului de canalizare.

Rezultatele cercetării.

Coroborând datele arheologice obținute în aceste campanii cu cele documentare, pe care le-am putut obține până în acest moment, putem afirma următoarele:

1. Așezarea complexului brâncovenesc suprapune urme de locuire anterioare: urme datând de la începutul mileniului I. a. Hr., (sec. II – III) și un număr de 4 bordeie, datând din epoca feudală: două bordeie din sec. XIV – XV și trei bordeie din sec. XVI –XVII, două cuptoare din sec. XV-XVI și o necropolă medievală din secolele XV-XVI.
2. Casa veche a fost ridicată la sfârșitul secolului al XVI-lea, cel mai târziu la începutul secolului următor, pivnița acesteia prezentând o fundație mai mare de 2,00 m.
3. Referitor la existența unei structuri din zidirie care să susțină un acces la etajul vechiului conac, atât cercetările mai vechi dar și cele din 2010 infirmă existența acesteia. Nu excludem posibilitatea ca accesul să fi fost posibil cu ajutorul unor structuri ușoare în lemn, ale căror urme, din păcate, nu au fost surprinse. Gropile de stâlpi, săpate din 50 în 50 de cm, descoperite în cercetările anterioare, la circa 3,30 m distanță de vechiul conac, pot fi atribuite mai degrabă unei incinte din lemn a casei vechi și nu unei „amenajări din lemn, alipită casei”.
4. Zidurile de incintă ale curții nu au o fundație suficient de adâncă, talpa acesteia nu atinge pe toată lungimea pământul viu, fapt semnalat în anumite sectoare, unde gropi adânci (în interiorul incintei) din imediata apropiere a zidului au slăbit densitatea solului și au determinat înclinarea fundației spre interior. În S5 au fost surprinse amenajări ale terenului anterior ridicării zidului de incintă. Urmele de pari descoperite în această secțiune, sub tapla fundației, demonstrează faptul că terenul instabil pe care urma să se ridice zidul a fost stabilizat cu ajutorul unei structuri din lemn.
5. Nivelul de fundare al zidurilor cuhniei și a zidului de incintă în această zonă, care se află la suprafața unui strat de pământ ce conține în unele puncte multe fragmente ceramice feudale de sec. XVI-XVII. În interiorul cuhniei au fost descoperite resturi de locuire din perioade istorice anterioare curții domnești (bordei și cuptor datate la sfârșitul secolului al XV-lea).

6. În urma vechilor campanii de săpătură s-a constatat că amenajarea platformei de cărămidă a avut loc după o vreme mai îndelungată de la ridicarea cuhniei, pentru că nivelul de construcție al cuhniei se află cca. 40 m sub fundația platformei, iar pentru construirea platformei s-a săpat o groapă în pământul depus peste nivelul de construcție al cuhniei. Verificările făcute în campaniile din 2010 și 2012 nu au surprins resturi sau urme de construcție ale acestei „platforme”. Cel mai probabil decapările efectuate cu mijloace mecanice anterior demarării proiectului mai sus menționat să fi dus la dislocarea acesteia.
7. Secțiunile cercetate în 2010 și 2012 nu au adus date noi în ceea ce privește situația stratigrafică menționată anterior de M. Beldie. În ultima perioadă nu au fost înregistrate intervenții care să modifice major nivelele de călcare surprinse de cercetările mai vechi.
8. Dacă în urma vechilor cercetări (1972) se considera că droșcăria „nu are compartimentări”, în urma observațiilor făcute și a datelor înregistrate în anul 2012 se poate afirma cu siguranță că această clădire era compartimentată.

BAZA LEGALA :

LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;

Legea nr. 150 / 1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuita), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992 ;

Legea nr. 157 / 1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985 ;

Legea nr. 451 / 2002 privind ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000; OUG nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;

OMCC nr. 2260 / 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

8.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General prezent.

8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic, se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în decembrie 2017) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.

8.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator A_r atestat.

8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Potlogi se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

8.6. Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren de risc de instabilitate.

8.7. Pentru zonele cu probabilitate medie de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încercările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa lucrări de săpături de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpături;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

II. PRESCRIPTII SPECIFICE

II.1. ZONE CONSTRUIT PROTEJATA

CP

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE: Zona construit protejată (CP) 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.

ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ SE PREIAU INTEGRAL REGLEMENTĂRILE DIN R.L.U. ANEXAT, AFERENT PLANULUI URBANISTIC AL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE „A” DE INTERES NAȚIONAL SITUATĂ IN CENTRUL COMUNEI POTLOGI, ELABORATOR S.C. WESTROM DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX S.R.L.

Atitudinea generală: non-aedificandi în incinta monumentului istoric - se vor accepta doar reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente în cadrul ansamblului monument istoric.

Nu se vor permite înhumări la o distanță mai mică de 40 m în jurul bisericii monument istoric.

Ansamblu de importanță națională, cuprinzând palatul construit de domnitorul Constantin Brâncoveanu, biserica Sf. Dumitru, fostă capelă de curte, ruine ale anexelor palatului și zidurilor de incintă, amenajări peisagere.

Cod listă – DB-II-a-A-17654

- Suprafata zonei protejate : cca 4 ha
- Suprafata zonei de protecție: cca 20 ha

Zona cuprinde trei tipuri de spații distincte:

Subzona A1 - Ansamblul curții domnești brâncovenești, inclusiv zona de amenajare peisageră constituită de fostul heleșteu

Monument de referință, este clasat în LMI-2004 de interes național, reprezentativ pentru arhitectura civilă de zid din fostul principat Țara Românească (Valahia), curtea lui Constantin Brâncoveanu de la Potlogi poate deveni prin punerea sa în valoare, unul din cele mai atractive obiective de interes istorico-cultural și turistic.

Calitățile sale din punct de vedere arhitectural și estetic îl poziționează ca „monumentum princeps” al arhitecturii rezidențiale românești.

În cadrul subzonei denumite A1 în puzul de zona construita protejată, se distinge și se propun trei subzone:

A1.1 - subzona aferentă monumentului major - ansamblul curților brâncovenești inclusiv latura de est a monumentului cu parcul și amplasamentul pentru servicii turistice propuse, cuprinzând limita nordică a monumentului, inclusiv ambele maluri ale pâraului Tudorelul, până la drumul de acces la casele sătenilor, paralel cu acesta (în incinta curților se suprapune și amplasamentul unuia din siturile arheologice clasate din LMI 2004);

A1.2 - subzona cuprinzând traseul străzii C-tin Brâncoveanu (DJ 711 A) de la intersecția cu strada Adunați mergând spre sud, pe latura sa estică, piața centrală a comunei, cu instituții și spații comerciale în continuare de la aceasta spre sud, pe ambele laturi ale străzii până la limitele de fund ale parcelelor, incluzând și siturile arheologice de pe ambele laturi ale străzii C-tin Brâncoveanu;

A1.3 - subzona predominant comercială determinată de amplasamentul vechilor târguri - periodic și permanent - cu fronturile continui pe strada Morii (DJ 711 D) către est, cu începere din piața centrală a comunei până la intersecția cu strada Trandafirilor spre est, iar către sud, cu fronturile continui pornind din actuala piață agroalimentară, pe strada Cârpenișului, până la prima schimbare de direcție a acesteia (limitele de proprietate ale parcelelor pe laturile de fund constituind limita subzonei istorice de referință); acestea au avut ca mod de dezvoltare alcătuirea ca ulițe de târgoveți, istoric constituite, cu parcelar, fronturi și țesut specific.

Subzona A2 - Ansamblul constituit de amplasamentul fostelor târguri, cel periodic și cel permanent pe direcția est-vest, pe fronturile continui ale porțiunii din zona centrală a satului Potlogi pe strada Morii (DJ 711D), între intersecția cu strada C-tin Brâncoveni DJ 711A și str. Trandafirilor, cuprinzând clădiri cu valoare ambientală, dar și repere ale istoriei locului.

Subzona A3 - Fronturile străzii Cărpenișului (DJ 401 A), pe prima porțiune de la DJ 711D, până la prima schimbare de unghi care sunt alcătuite din clădiri cu funcțiuni predominant comerciale sau de servicii, dar care includ și locuințe în front, păstrând aspectul vechilor ulițe de embaticari.

ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ SE PREIAU INTEGRAL REGLEMENTĂRILE DIN R.L.U. ANEXAT, AFERENT PLANULUI URBANISTIC AL ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE „A” DE INTERES NAȚIONAL SITUATĂ ÎN CENTRUL COMUNEI POTLOGI, ELABORATOR S.C. WESTROM DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX S.R.L.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1

- Se vor permite amplasări ale unor funcțiuni pentru servicii turistice în apropierea ansamblului brâncovenesc, cu condiția neafectării imaginilor favorabile ale ansamblului dinspre zona centrală și dinspre principalele drumuri de acces (est-vest și nord-sud), precum și a parcajelor necesare pentru vizitatorii și turiștii care vor utiliza structurile de primire propuse.
- Se vor permite reconstruiri ale unor clădiri și amenajări din incinta ansamblului brâncovenesc în scopul redării aspectului acestuia cât mai sugestiv privind alcătuirea al curților domnești ale epocii brâncovenești, inclusiv cuhnia, grădinile italienești și heleșteul.
- Se vor lua măsuri pentru mutarea târgului periodic de lângă zidul vestic de incintă al Curții brâncovenești, pe un alt amplasament.
- Se vor admite funcțiuni precum: locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii; se impune cercetarea arheologică prealabilă autorizării construcțiilor.

A2

- Funcțiuni admise : în principal de locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii pe arterele principale care constituie drumuri județene.

A3

- Funcțiuni admise : numai de locuire și sociale, autorizarea construcțiilor noi urmând a fi permisă numai după regularizarea hidrologică a pârâului Tudorelul.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 8 ore pe zi (între 8 și 16), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, etc.
- localurile care comercializează bauturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primarie, policlinici, dispensare, școli și grădinițe) și față de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- oricare din construcțiile permise la articolul de mai sus, se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;

- se permit cimitire pe parcelele pe care se afla obiective de cult;
- in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa se admit amenajari hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor.
- se vor asigura normele de protectie sanitară cu regim de restrictie și sever în vigoare;
- autorizatia de construire se va elibera cu conditia amenajarii drumurilor conform prevederilor din regulament „Plansa 6. Profile transversale”;
- constructii, echipamente si alte amenajari aflate in zona de protectie a drumurilor publice se pot realiza cu conditia obtinerii avizelor organelor de specialitate ale administratiei publice locale;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de retele;
- amplasarea statiilor pentru oprirea vehiculelor care efectueaza transport de persoane prin servicii regulate se stabileste de catre autoritatile administratiei publice locale cu avizul administratorului drumului si al Politiei rutiere;
- realizarea drumurilor se va face respectand STAS-urile din domeniu;
- 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);
- pe trotuarele/spatiile pietonale cu o latime de cel putin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, avand ca scop promovarea comerciala, comunicarea de tarife sau actiuni promotionale, specifice activitatii desfasurate de beneficiarul publicitatii, in urmatoarele conditii:
 - a) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m;
 - b) amplasarea panoului este permisa numai in dreptul spatiului destinat activitatii care face obiectul publicitatii si numai pe durata programului zilnic de functionare a acestuia;
- pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;
- pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa in afara gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri;
- in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate in interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite in conformitate cu legislatia in vigoare;
- de-a lungul drumurilor de interes judetean conform clasificarii prevazute de legislatia in vigoare privind regimul drumurilor, in cadrul zonei de protectie a acestora se pot amplasa panouri publicitare, in urmatoarele conditii:
 - a) la minimum 2,50 m inaltime de la sol, pentru panourile cu suprafata utila mai mare de 2,50 mp per fata;
 - b) cu distanta de minimum 50,00 m intre 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;
 - c) in afara curbelor cu vizibilitate redusa;
 - d) la minimum 100,00 m fata de intersectiile semaforizate;
- adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- chioscurile de ziare si alte chioscuri cu activitati comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafata unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafata totala de publicitate pentru un chiosc nu va depasi 6,00 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;
- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;
- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;

- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
- este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:
 - a) suprafata indicatorului publicitar directional este mai mica de 1,00 mp;
 - b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;
- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1

- Nici un alt fel de construcții nu vor fi admise în această subzonă, cu excepția unor structuri de primirea turiștilor, propuse a se realiza incluse în parcul creat.
- Nu se vor admite: activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului.

A2

- Funcțiuni interzise: activități comerciale, de servicii, industriale și dedepozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului.

A3

- Funcțiuni interzise: activități industriale si de depozitare, orice activitate de tip industrial si agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului.

A1+A2+A3

- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- functiuni care genereaza trafic greu si cu frecventa ridicata;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile reprezentand sedii ale autoritatilor administratiei publice locale si centrale, precum si ale institutiilor publice, cu exceptia afisajelor care anunta activitatea ce se desfasoara in interiorul sediiilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe cladirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situatia in care amplasarea mijlocului de publicitate afecteaza structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei cladirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de imprejmuire a lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica.
- nu se admit constructii in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa;
- sa nu produca taieri sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului;
- taierea arborilor si arbustilor se poate face conform legislatiei in vigoare.
- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate;
- pentru incintele situate în zone rezidentiale 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.
- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;
- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersecții pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului;
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperisul adaposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioscurilor;
- este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicitatii, cum sunt: instalatiile de semaforizare;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpiilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- unitatile cu profil alimentar, vor functiona numai pe baza autorizarii/inregistrarii sanitare veterinare si pentru siguranta alimentelor conform legislatiei in vigoare;
- pentru toate cladirile monumente clasate, cladirile cu valoare istorica si arhitecturala propuse pentru clasare si cladirile cu valoare istorica si arhitecturala este necesar obtinerea avizului Directiei de Cultura Dambovita (aceste cladiri sunt identificate in plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare).
- interdictie de construire pana la obtinere aviz administrator retele in zona de protectie a echipamentelor-edilitare.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare;

- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public;
- este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.
- se interzic orice interventii care contravin legii si normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei;
- in zonele de protectie a retelor tehnico-edilitare sunt interzise constructiile apartinand altei functiuni decat celei pentru echipare edilitara.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE)

- durata minima de insorire se va face conform normelor sanitare in vigoare;
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru constructiile administrative si financiar – bancare se prefera o orientare care sa asigure insorire;
 - pentru terenuri de sport ale cladirilor de invatamant se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor;
- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua 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);
- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri;

Parcela construibila va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru functiunea dominanta - **instituti si servicii publice de interes general**- suprafata minima de 350 mp, o deschidere la strada de minim 12.00 metri si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea;
 2. pentru functiunea complementara – **locuinte**:
 - deschidere la strada - min. 12 m;
 - suprafata minima a parcelei - min 250 mp;
 - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;
 3. pentru **pensiuni turistice si agroturistice**:
 - deschidere la strada - min. 15 m;
 - suprafata minima a parcelei - min 500 m;
 - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;
- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributurile de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
 - conditiile de construibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
 - pentru cladirile apartinand functiunii complementare (locuinte):
 - ❖ in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - ❖ pe terenurile libere (pe care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora, aviza si aproba planuri urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

- suprafata pentru parcuri, spatii de joaca va fi de minim 150 mp.
- suprafata pentru amplasarea dotarilor sportive (terenuri de volei, baschet, mini fotbal, tenis) va avea minim 800 mp dimensiunile minime 20m x 40 m;
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- regulile de dimensionare a cailor de circulatie sunt redade in planşa nr.6. "Profile transversale"

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage cu minim 3m .

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- pe parcele cu front la strada mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de minim 3,00 m;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 3,00 metri;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare , cu exceptia celor pentru cresterea animalelor.
- Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 25% din suprafata spatiului verde respectiv.
- retragerea pentru constructii fata de limitele laterale si posterioara va fi de 3 m;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumatate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare;
- 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 994/2018 ;
- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 300 mp. si un front la strada de minim 12 metri.
- zona drumurilor este cuprinsa între aliniamente pentru orice categorie de drum;

In zona de protectia a monumentului:

- Module volumetrice maxime: 8 x 15 m.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, recomandandu-se accesul la drumul cel mai putin important;
- caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate reduasa;
- 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;
- 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 III.3 a prezentului regulament.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.
- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulatia carosabila separata de cea pietonala;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
 - alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
 - alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;
- in cazul în care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;
- spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special DJ711A, DJ711D, DJ401A si trotuare) pentru parcare.

Numar minim de locuri de parcare:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Constructii administrative (cu exceptia - sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitati - atunci când constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii administrative, respectiv sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitati
Constructii financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienti
Constructii comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 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

Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu; se vor păstra locurile de parcare existente pentru bloc
-------------------------	--

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

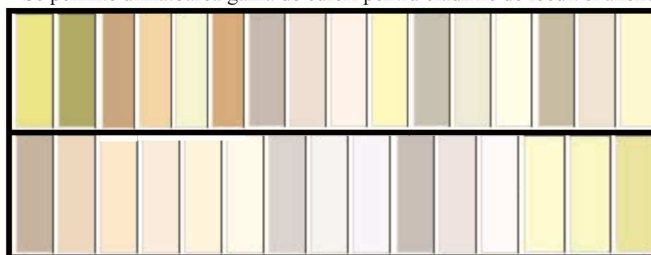
- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornisă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (2.75 metri)
A1	7,00	10,00	S+P+1+M
A2	7,00	10,00	S+P+1+M
A3	7,00	10,00	P+1+M

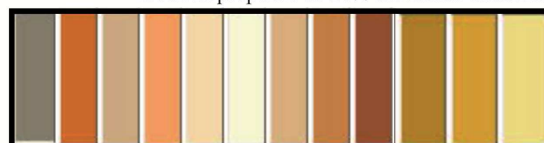
ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului, placaje din lemn și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- nu se admit sarpante false, turnulete, stucaturi;
- nu se admite acoperis de tip terasă ;
- nu se admit folosirea materialelor de tip lemn, piatră ca finisaje , decat in proportie de 20%
- raportul plin-gol a clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se va integra în caracterul general al zonei ;
- se permite utilizarea următoarelor nuanțe de culori:

Se permite următoarea gamă de culori pentru clădirile de locuit și anexe:



Culori permise pentru detalii ale clădirilor de locuit în proporție de 20% din fațada clădirilor:



Invelitori - culori permise:



Recomandari pentru zona de protectie a monumentului:

- **Acoperișurile:** în două ape la front continuu și în patru ape la clădiri individuale;
 - **Învelitoare :** tablă cu vopsire anticorozivă gri sau tablă de zinc, material ceramic- țiglă sau olane; se interzice folosirea tablei amprentate, a azbocimentului, a materialelor de învelitoare cu culori atipice: albastru, verde, roșu aprins.
 - **Se recomandă** păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi în mod preferențial din lemn sau lemn stratificat, iar în cazul spațiilor comerciale se poate folosi PVC sau aluminiu cu finisare imitație de furnir lemn.
 - Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care să preia motivul tradițional al cerdacului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).
- **Se interzice** utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;
 - Se va păstra parcelarul existent, fiind interzisă comasarea parcelelor.
 - În jurul Curții brâncovenești, trotuarele vor fi din pavaj de piatră – lespezi, cu măsuri de protejare a zidului de incintă ; spațiile de parcare se vor trata cu pietriș mărunț bătătorit sau cu dale înierbate.
 - Imprejmuirile vor fi din ulucă de lemn, semitransparente, cu h max = 1,50 m, iar curțile vor păstra caracterul preponderent verde – plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fantani și fose septice;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico - edilitare se recomandă să fie obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la DJ711A, DJ711D, DJ 401D și a grădinilor de fatadă ale locuințelor cu rol decorativ;
- spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

Procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei

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

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansa nr. 6 „Profile transversale”.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi din ulucă de lemn, semitransparente, cu h max = 1,50 m, iar curțile vor păstra caracterul preponderent verde – plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

A1	S+P+1+M	: POT _{maxim} = 60%
A2	S+P+1+M	: POT _{maxim} = 35%
A3	P+1+M	: POT _{maxim} = 20%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 19 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A1	S+P+1+M	: CUT _{maxim} = 1.50
A2	S+P+1+M	: CUT _{maxim} = 0.90
A3	P+1+M	: CUT _{maxim} = 0.40

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.2. ZONE PENTRU LOCUINȚE**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Li – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.

LiZP1 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului istoric:
DB-II-m-B-17644 Biserica « Adormirea Maicii Domnului » ;

LiZP2 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului istoric:
DB-II-m-B-17645 Biserica « Adormirea Maicii Domnului - Strambeanu » ;

LiZP3 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului istoric:
DB-II-m-B-17689 Biserica « Sf. Nicolae » ;

LiZP4 – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentului istoric:
DB-II-m-B-17655 Casa Constantin Ene ;

LiP – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona construită protejată cu valoarea tradițională / valoarea ambientală.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- includerea în zona de protecție a monumentelor;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Li -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

Li

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M (3) niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

LiZP1

- locuințe individuale mici cu maxim P+M (2) în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

LiZP2

- locuințe individuale mici cu maxim P+M (2) în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

LiZP3

- locuințe individuale mici cu maxim P în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

LiZP4

- locuințe individuale mici cu maxim P+M (2) în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

LiP

- locuințe individuale mici cu maxim P+M(2) în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

Li+LiZP1+LiZP2+LiZP3+LiZP4+LiP

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adapostesc optimizări tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);

- locuințe cu regim mic de înălțime și anexele gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vara, grajduri, șuri, patule, magazii, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foișoarele și altele asemenea) ;
- dotări și servicii complementare (ex: comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, sănătate, etc.) ;
- activități manufacturiere, de mică industrie nepoluantă sau agricole de subzistență, depozite grane ;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc ;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** (arie desfășurată construită) și **100 mp AC** (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială – minim 30% din suprafața desfășurată a funcțiunii de locuire) în spații de cazare pentru turiști să nu depășescă o capacitate de 8 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;
- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane). În cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentatii de urbanism (PUZ și RLU).
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- dotările pentru agrement și sport sunt admise doar dacă sunt complementare locuirii sau turismului (pe aceeași parcelă) ;
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora ;
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei ;
- în zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă ;
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii. Nu se recomandă construcții cu subsol ;
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române ;
- în zonele de protecție ale magistralelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.) ;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea

mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;

- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 994/2018 ;
- în pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;
- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, 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 și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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;
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize) ;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai

activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care exista utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare ;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.
- Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații carosabile sau pietonale și modernizarea intersecțiilor.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Li+LiZP1+LiZP2+LiZP3 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Funcțiunea	Dimensiune minimă a parcelelor	
	Suprafața m ²	Front m
locuinte	200	12
agropensiuni	500	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Cele trei condiții (suprafață, deschidere la stradă și raport al laturilor) trebuie respectate cumulativ.

- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condițiile susmenționate sunt obligatorii.
- pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcellarului tradițional.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 pentru regim de construire izolat sau minim 8 m pentru regim de construire cuplat.

ARTICOLUL 7 - 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 **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III-a.

Li+LiZP1+LiZP2+LiZP3+LiZP4+LiP - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim **3,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 9,0 metri carosabil;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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 3.0 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;
- 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;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
- Pentru parcelele noi se vor respecta condițiile din schemele anexate.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$), cumulativ cu îndeplinirea condiției de amplasare a clădirilor destinate locuințelor, care trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

ARTICOLUL 10 - 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;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilități.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- **Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:**
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- **Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:**
- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale
Li	8	11,5	P+1+M (3)
LiZP1	5	7	P+M (2)
LiZP2	5	7	P+M(2)
LiZP3	4	6	P
LiZP4	5	7	P+M(2)
LiP	5	8	P+M(2)

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri.
- Sunt premise înălțimi mai mari de 12 metri pentru diverse echipamente, utilaje, ansambluri tehnologice specifice obiectivelor de investiție și funcțiunilor complementare.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi, cât și pentru cele existente, la renovarea sau repararea acestora

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională din comună. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia, cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) vor păstra sau, după caz,

vor asigura revenirea arhitecturii originare, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție;

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);

Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă; cărămidă aparentă pe întreaga fațadă; placaj ceramic pe întreaga fațadă; beton aparent; materiale plastice; finisaje metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.
- **Tâmplărie permisă:** executată din lemn masiv sau lemn stratificat, cu grilaje metalice sau cu obloane de lemn; executată din material plastic (pvc);
- **Tâmplărie interzisă:** tâmplăria vopsită în culori stridente;
- **Acoperișurile** se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- până la extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele 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;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0.60 metri.
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la santiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- 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 18 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li	: P+1+M (3)*	: POT _{maxim} = 30%
LiZP1	: P+M (2)*	: POT _{maxim} = 20%
LiZP2	: P+M (2)*	: POT _{maxim} = 30%
LiZP3	: P*	: POT _{maxim} = 20%
LiZP4	: P+M (2)*	: POT _{maxim} = 20%
LiP	: P+M (2)*	: POT _{maxim} = 30%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Numarul de niveluri ale cladirilor : Niv. = SD / SC = CUT / POT x 100

ARTICOLUL 19 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Li	: P+1+M (3)*	: CUT _{maxim} = 0,9
LiZP1	: P+M (2)*	: CUT _{maxim} = 0,4
LiZP2	: P+M (2)*	: CUT _{maxim} = 0,6
LiZP3	: P*	: CUT _{maxim} = 0,2
LiZP4	: P+M (2)*	: CUT _{maxim} = 0,4
LiP	: P+M (2)*	: CUT _{maxim} = 0,6

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Numarul de niveluri ale cladirilor : Niv. = SD / SC = CUT / POT x 100

II.3. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**IS****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, foruri, etc.;
- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii 422/2001 cu completările și modificările ulterioare;
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult ;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții anexe necesare funcționării: magazine, depozite, garaje, sere și altele asemenea de mici dimensiuni.
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, locuințe, etc.;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente;
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit clădiri cu **funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului** (*sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul*) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- 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 care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile educaționale;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de instituțiile educaționale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care uratesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Unități agricole ;
- 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.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există supiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

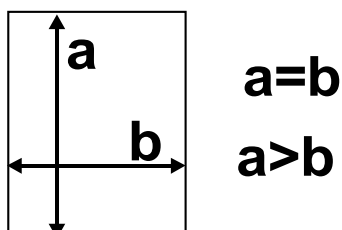
(1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	12
Izolată	600	15

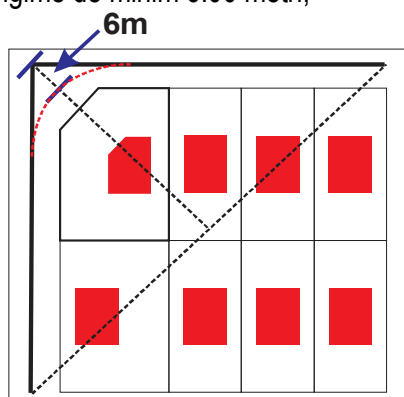
*) construcțiile insiruite sunt premise doar cu întocmire și aprobare PUZ ;

În zonele cu parcelări existente unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral) și de min. 20 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

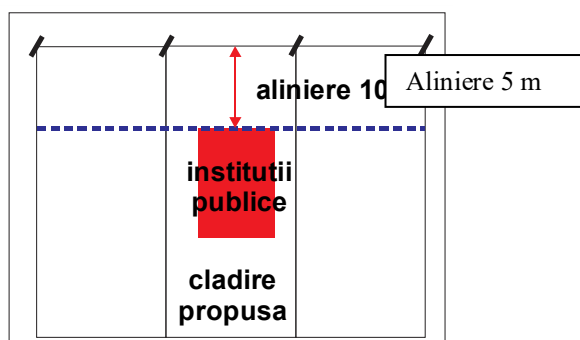
- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- (3) în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.
- (4) dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- (5) pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 4 m creat pe teren propriu;
- (6) parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcellarului tradițional;
- (7) în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

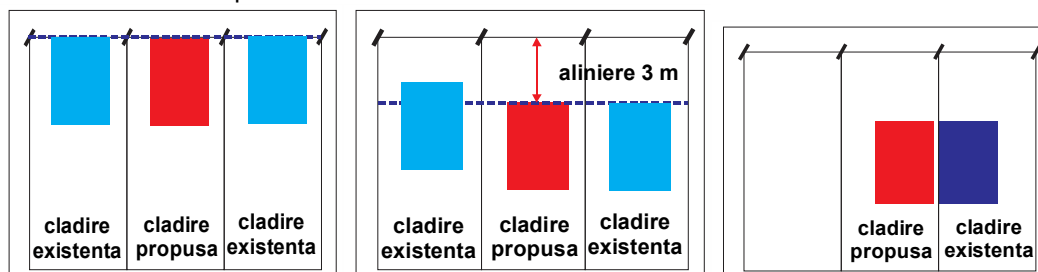
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri;



- În zonele nou constituite, dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:
 - Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative sau în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;



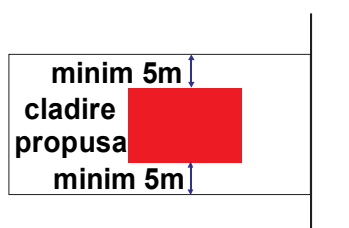
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția:
 - să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate



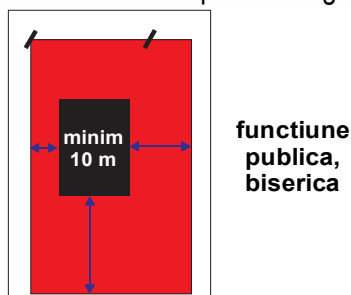
- garajele vor respecta limita edificabilului, se va respecta caracterul străzii;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

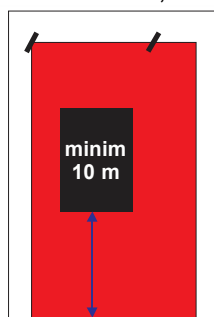
- construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități productive manufacturiere și meșteșugărești se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5.00 metri;



- anexele se vor amplasa în regim izolat sau cuplat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 0,6 metri



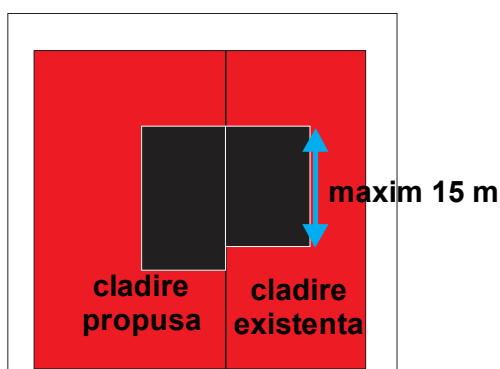
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 10.00 metri;



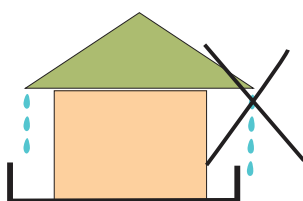
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);



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



- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regula cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în actul de înstrăinare se va stipula această sarcină;
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în actul de înstrăinare
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește.



ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \min. 3,0 \text{ m.}$);
- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - 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 cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic.
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - 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, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, 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 obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - 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	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 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

	-un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; -un loc de parcare la 50 mp suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; -un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. 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.
Construcții industriale	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornisa) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coama)(metri)	Număr niveluri convenționale (4.0 metri)
IS - cu excepția celor aflate în zone protejate	10	14	P+1+M

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0 metri**.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Prevederile și recomandările referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și la materialele de construcție se aplică atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora
- Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a orașului. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.
- Intervenițiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atat asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia cat si la fatade, invelitoare, etc.) vor pastra sau dupa caz se va reveni prin aceste interventii la arhitectura originara, la refacerea elementelor de arhitectura ce caracterizeaza zona dar si la finisajul fatadelor cu materiale traditionale sau similare ca si compozitie acestora;
- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă; socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar; elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, beton aparent, materiale plastice, finisaje metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior și tablă zincată.
- În vederea autorizării, se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, desfășurări de fronturi, fotomontaje, etc.).

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea / extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor) ;
- unitățile pentru instituții și servicii de interes general, vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, se interzice impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minime:

- pentru institutii publice si servicii - minimum 15% din suprafata parcelei ;
- pentru constructii comerciale - minimum 5% din suprafata parcelei ;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum si în zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilității si punerii în valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spatii verzi, ambientale ;
- realizarea plantatiilor de arbori se va face la a distanță care să nu puna în pericol stabilitatea constructiilor si nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;
- Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 metri - transparente si dublate de gard viu , iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).
- Împrejuririle cu caracter temporar (la santiere de constructii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale.
- 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 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

IS cu exceptia celor aflate în zone protejate	: P+1+M *	: POT _{maxim} = 50%
IS aflate în zone protejate	: P+M	: POT _{maxim} = 30%
IS aflate în zone protejate	: P+M	: POT _{maxim} = 20%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

IS – construcții de învățământ

a) Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreatie și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

IS cu exceptia celor aflate în zone protejate	: P+1+M *	: CUT _{maxim} = 1.50
IS aflate în zone protejate	: P+M	: CUT _{maxim} = 0.60
IS aflate în zone protejate	: P+M	: CUT _{maxim} = 0.40

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.4. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**ID****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de unitati industriale, depozitare cuprinde unitățile de producție industrială, situate pe parcele distincte și alte activități și prestări/servicii industriale cuplate cu alte funcțiuni

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ID -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități industriale productive, **exploatații de agregate minerale** și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- unitati de producție a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliana, energie solara);
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

IDa - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- Exploatarea resurselor de agregate naturale se va autoriza conform legislației în vigoare;
- Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător;
- La terminarea activității de exploatare, se impune :- piscicultura - exploatare piscicola semiintensivă ;
-agrement, recreere, pescuit.

Prevederile acestui regulament sunt valabile și pentru viitoarele zone de producție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 7 din prezentul regulament;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. institutii si servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- Din punct de vedere economic cea mai eficientă destinație a suprafețelor de teren rămase în urma lucrărilor de extracție a agregatelor minerale este cea de bazin piscicol;
- Pentru amenajarea bazinului piscicol, lucrările de taluzare a malurilor bazinului se vor face cu materialul provenit de la decopertarea zăcămintului de agregate naturale. Taluzurile și platformele se pot acoperi cu un strat de pământ vegetal, care va fi înșămânțat cu iarbă deasupra cotei apei și cu plante acvatice sub apă.
- Pentru realizarea bazinelor piscicole este permisă exploatarea și valorificarea agregatelor minerale (nisip și pietris) în baza unui permis de exploatare, în condițiile obținerii tuturor avizelor legale.
- Implementarea investiției propuse este condiționată de respectarea tuturor instrucțiunilor și dispozițiilor (permisiuni și restricții) din avize : ANRM, ANAR, ANANP și APM.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora;
- Prevederile acestui regulament sunt valabile și pentru viitoarele zone de producție.
- Pentru terenurile pe care există foste zone de exploatare minieră (balastiere) abandonate, se vor solicita potențialilor investitori ecologizarea acestora concomitant cu realizarea celorlalte activități economice.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- In zonele de protectie si de siguranta a LEA 110 kV si LEA 20kV existente, in zonele de protectie a lucrarilor de imbunatatiri funciare, in zona de protectie a cursurilor de apa si a altor lucrari de infrastructura (drumuri).
- Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa pericliteze integritatea si functionalitatea zonelor riverane invecinate (spatii publice sau private), sau care sa genereze orice fel de servituti asupra acestora.

Prevederile acestui regulament sunt valabile și pentru viitoarele zone de producție.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 3.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 25-30 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- anexe pentru materiale, utilaje si echipamente necesare exploatare piscicole, materiale si echipamente necesare intretinerii spatiilor plantate si platformelor de circulatie din incinta ;
- constructii usoare din lemn, de tip banchete (pontoane) pentru pescuit si ancorare barci ;
- alte constructii utilitare mobile (cabine ecologice, cabina de paza si administratie, etc).

ARTICOLUL 7 - 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 **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,0** metri pe cele de categoria a III-a.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

Pentru a preveni deteriorarea drumurilor publice invecinate, precum si a drumurilor propuse, s-a stabilit amplasarea bazinelor piscicole pe o pozitie **retrasa de la aliniament - la minim 15 m**, pentru constituirea pilierilor de siguranta (distanțele minime de protectie între limitele cuvetelor lacurilor si aliniamentele propuse)

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale si posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivității, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor ;
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m si de minim 0,60 m pentru fatadele fara deschideri.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- Pentru a preveni deteriorarea zonelor adiacente invecinate (surpare, prabusire maluri), s-au stabilit **retragerile minime obligatorii** (distanțele dintre limitele coronamentelor lacurilor si aliniamentele propuse, limitele parcelei sau alte elemente fizice-LEA 20 kv), **pentru constituirea pilierului de protectie** , astfel :
 - **15 m fata de aliniamentele propuse (spre drumuri) ;**
 - **10 m fata de limitele cu proprietatile invecinate si cu alte elemente fizice (LEA)**
- Aceleasi retrageri minime obligatorii se aplica pe tot teritoriul zonei si vizeaza indiguirea si amenajarea la cota finala a coronamentelor cuvetelor bazinelor piscicole.
- Pentru constructiile principale si anexele ce vor deservi activitatile de baza s-au stabilit **zone edificabile** ale caror limite fata de drumuri, fata de coronamentele lacurilor sau fata de alte elemente fizice (**linii electrice aeriene**) sunt precizate in profilele transversale anexate la prezentul Regulament.

- Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :
 - Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specific;
 - Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara;
 - Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare;
 - Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se realizeze delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru circulatia pietonala si pentru circulatia carosabila (autoturisme, autospeciale).

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PARCELE ÎNECINATE.

- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fara îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- numarul si configuratia acceselor prevazute in prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

IDA - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

Accese carosabile

- Accesul autovehiculelor pe parcele (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevra și staționare, spații de înregistrare și control, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.
- Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.
- Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriuzise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcelă.
- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

- Accesul trebuie indepartat, cat mai mult posibil, de intersectii.
- Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.
- In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

Accese pietonale

- Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.
- Accesul persoanelor pe parcela se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica) in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), 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 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - o 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 concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- Pentru fiecare parcela cu destinația funcțională **amenajări piscicole** este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor aflate în proprietatea sau folosința operatorului economic, a autoturismelor personalului de deservire și ale altor categorii de utilizatori ce vor avea accesul permis în incintă.
- Pentru parcela cu destinația funcțională **zona ambientală și de sport** este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare autoturismelor personalului de deservire și ale utilizatorilor interesați ce vor avea accesul permis în incintă.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specific.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coama) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
ID	12/tehnologic	15/tehnologic	P+2E

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

Înălțimea maximă pentru noile construcții din zona funcțională amenajări piscicole :	RHmax = P Hcornisa max = 4 m
Înălțimea maximă pentru noile construcții din zona funcțională agrement și sport :	RHmax = P+1 Hcornisa max = 8 m

ARTICOLUL 13 - 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 mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.
- Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor din zonă va urmări integrarea armonioasă în spațiul predominant plantat în care sunt amplasate.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

În cazul zonelor cu destinația bazin piscicole nu se prevede necesitatea racordării la echipamente tehnico-edilitare existente.

Asigurarea cu utilități :

Alimentarea cu apă

Apa pentru întreținerea spațiilor verzi și pentru incendiu se asigură din lacuri (apa freatică), cu ajutorul unei pompe tip Aversa, alimentată de un generator electric..

Pentru nevoile menajere se prevede aprovizionarea cu apă potabilă îmbuteliată din comerț.

Canalizarea

Pentru necesitățile personalului și ale altor utilizatori externi se prevede dotarea cu cabine ecologice vidanjabile.

Apele meteorice se evacuează conform configurației terenului, prin intermediul santurilor colectoare pozate în ampriza drumurilor interioare și a drumurilor de exploatare existente.

Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu energie termică pentru încălzire, preparare hrană și apă caldă menajeră se va realiza cu echipamente ce vor folosi combustibil lichid sau gazos.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va realiza prin racordare la echipamentele existente (LES 20 kv existentă - aflată în proprietatea utilizatorului), sau prin dotarea cu alte echipamente proprii (generator electric - grup electrogen de putere medie echipat cu motor Diesel și/sau panouri fotovoltaice).

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor legale.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi transportate și depozitate în locurile special amenajate de către firme specializate, cu mijloace de transport adecvate care nu permit imprastierea.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 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 ;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcela.

Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole

- In incinta exploatarii piscicole vor fi prevazute spatii verzi cu rol de protectie, taluzuri perimetrare si diguri inierbate, plantatii de arbori si arbusti, suprafete cu papura sau stuf pentru protectia malurilor lacurilor, suprafete inierbate si alte spatii verzi cu rol ambiental.
- Pentru necesitatile activitatii de baza din zona destinata amenajarilor piscicole este obligatorie amenajarea de spatii verzi si plantate, reprezentand minimum 25 % din suprafata totala a terenului .
- Pentru necesitatile activitatii de baza din zona ambientala si de sport vor fi realizate plantatii de protectie perimetrare, taluzuri inierbate, plantatii de arbori si arbusti, spatii verzi ambientale in procent de min. 70 % din suprafata totala a terenului.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se face pentru functiunea dominantă conform necesităţii de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autoritatii locale sau în cadrul DTAC in conditiile prezentului RLU.
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :
 - Imprejmuirile spre aliniament pot fi opace, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
 - Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
 - Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

ARTICOLUL 17 – EXTINDEREA INTRAVILANULUI**Ida - Pentru exploatare agregate minerale cu realizare bazine piscicole**

- Exploatarile de agregate vor fi amplasate la o distanta de minim 10,00 m fata de drumurile existente si minim 7,00 m fata de terenurile agricole cu care se invecineaza.
- perimetral bazinei / lacului va fi prevazut un drum cu latime de min. 3,5 m si acostament pe malul lacului de min. 1,0 m;
- pe laturile care se invecineaza cu drumuri publice va fi prevazut un pilier de siguranta / retragere a perimetrului de exploatare de min. 10,0 m fata de limita de proprietate;
- pe laturile care se invecineaza cu terenuri proprietate privata, va fi prevazut un pilier de siguranta / retragere a perimetrului de exploatare de min. 7,0 m (compus din zona verde de protectie perimetrare - min. 2,5 m, drum perimetral bazinei / lacului - min. 3,5 m, acostament pe malul lacului - min. 1,0 m) fata de limita de proprietate;
- se vor respecta retragerile zonelor de siguranta / protectie aferente drumurilor si retelelor de utilitati din zona amplasamentului, conform avizelor si legislatiei in vigoare;
- pentru evitarea accidentelor, pe toata durata lucrarilor de construire / exploatare precum si pe toata durata existentei obiectivului, terenul va fi imprejmuit si marcat cu panouri de atentionare;
- se recomanda incadrarea in specificul arhitecturii locale, conform Ghidului O.A.R. (material, gama cromatica, raport plin/gol, volumetrie etc.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 18 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

ID : P+2E* : **POT_{maxim} = 60%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

IDa - AMENAJĂRI PISCICOLE : P* : **POT_{maxim} = 5%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ZONA AGREMENT SI SPORT : P+1* : **POT_{maxim} = 10%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 19 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

ID : P+2E* : **CUT_{maxim} = 1.80;**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

IDa - AMENAJĂRI PISCICOLE : P* : **CUT_{maxim} = 0,05%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ZONA AGREMENT SI SPORT : P+1* : **CUT_{maxim} = 0,20%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE**A****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de unitati agricole cuprinde constructii aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.;
- relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în domeniul agricol;
- constructii aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- baze logistice pentru activitățile productive de tip agricol;
- depozitare en-gros;
- comerț cu amănuntul;
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreținerea utilajelor agricole ;
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice ;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuinte individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona ariilor naturale protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize) ;
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare ;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime pentru parcele noi;
- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A este de 3.000mp, și deschiderea minimă la stradă de 25-30 m.
- În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.
- Astfel, suprafața parcelelor va fi de min 300mp, iar frontul la stradă va fi de min. 15.

ARTICOLUL 7 - 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 **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,0** metri pe cele de categoria a III-a.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către alte zone;
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ / PE PARCELE ÎNVECINATE.

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), 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 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - o 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 obiectivul deservit;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specific.

ARTICOLUL 13 - 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 mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local;

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 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 ;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcela.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.
- Aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si vor fi astfel :
 - Împrejurimile spre aliniament pot fi opace, si vor avea inaltimea maxima de 2,0 m.
 - Împrejurimile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace, cu H = cca. 2 m.
 - Împrejurimile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

A : $P+2E^*$: $POT_{maxim} = 60\%$

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

A : $P+2E^*$: $CUT_{maxim} = 1.80;$

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.6. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat ;

SP2 – subzona amenajări sportive ;

SP3 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.).

Subzonele funcționale ale zonei de SP sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.;
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, modificată prin Legea nr. 313/2009, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;

b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
2. spațiile verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;

c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;

d) spații verzi pentru protecția lacurilor și a cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- 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;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP2;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;

SP2

- spații plantate - culoare de protecție aferente echipării tehnice – edilitate conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție;
- 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 de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concură la desfășurarea activităților;

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportive;
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare.

SP3

- spații plantate – culoare de protecție aferente echipării tehnico-edilitare;
- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**SP1,SP2**

- 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, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Se admit amenajările în vederea utilității cu alei, drumuri și parcuri pentru un procent de minim 30% din parcelă.

SP3

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP3;
- Sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP3.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**SP1 + SP2**

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Conform ordinului nr. 994/2018, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și depozitelor de deșeuri solide;
 - arterele de circulație cu trafic rutier intens.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize);
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir sau complementare se va face prin PUD, având în vedere complexitatea funcțională a lor;
- se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de **800mp**. Pentru celelalte categorii de spații verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăți climatul.
- suprafața pentru parcuri, spații de joacă va fi de minim **150mp**;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Față de aliniament amenajările de spații verzi se vor realiza în funcție de regimul alinierii construcțiilor, astfel încât să nu afecteze funcțiunile din spațiul public.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face ținând seama de:
 - tipul de plantație ce se amplasează;
 - tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora;
 - relația plantație-construcție, plantație-circulație
- În vecinătatea monumentelor istorice și în zonele de protecție a acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivului protejat, fără a pune în pericol stabilitatea construcției;
- Plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, de protecție împotriva nocivităților, la cimitire) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantații de protecție pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape);
- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să

permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Se vor asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m, excepție sălile de sport acoperite care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar nu mai mult de 10m. înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 3,0 metri și regimul maxim de înălțime de P;
- înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- Conform Art. 11 și Art. 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;
- Conform ordinului nr. 994/2018, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - WC-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție

- și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private;
- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;
- De regulă, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 m - 0,80 m);
- Pentru clădirile și amenajările publice împrejmuirile vor fi decorative, cu o înălțime de maxim 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1 : - * : **POT_{maxim} = 10%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP2 construcții și amenajări sportive : P* :

Amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- **50% pentru construcții și amenajări sportive;**
- **20% pentru alei, drumuri și parcaje;**
- **30% pentru spații verzi.**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP3 : - * : **POT_{maxim} = -**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

****conform normativelor și legislației în vigoare;**

ARTICOLUL 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 : - * : **CUT_{maxim} = 0.10;**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP2 construcții și amenajări sportive : P * : **CUT_{maxim} = 0.50**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP3 : - * : **CUT_{maxim} = -;**

**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.7. ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE SI A AMENAJARILOR AFERENTE**CRP****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona transporturilor rutiere si a amenajarilor aferente situata pe parcele distincte.

Zona funcțională CRP este delimitata prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - CRP -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente;
- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;
- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- Construcțiile de pe parcele adiacente drumului județean sau drumurilor comunale vor respecta o retragere de 12,00 m sau, respective 10,00 m din axul drumului, conform prevederilor OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru construcțiile existente aflate la o distanță mai mică de 12,00 m din axul DJ, respective 10,00 m din axul DC se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere.
- Orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurte de gard viu;
- 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, țigări, produse

- petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

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 pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- 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.
- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;
- **se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare;**

Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
- zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- b) executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
 - zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;
 - pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent și/sau PUD aprobat conform legii;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile).
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor de comunicații se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulație, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcții și amenajări pentru căi de comunicație.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- parcellarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale;
- până la realizarea circulațiilor pentru terenurile unde au fost trasate drumuri propuse se instituie interdicție temporară de construire.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.)

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

CRP : -* : POT_{maxim} = 0%

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CRP : -* : CUT_{maxim} = -;

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.8. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ –**GC****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

GC/TE – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare;

GC – subzona cimitirelor;

Subzonele funcționale ale zonei de GC sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

GC/TE - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună :

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

GC - cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**GC/TE+GC**

- se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare;

GC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0 metri** (*în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie*);
- se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale;
- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**GC/TE**

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile generate ;

GC

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent și/sau PUD aprobat conform legii;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție).

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****GC/TE**

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200 mp** și un front la stradă de minim **12 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**GC/TE+GC**

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- 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;

GC/TE

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0 m** pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8.0 m** pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**GC/TE**

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

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC/TE

- 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 și legislația tehnică specifică.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE+GC

- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

GC

- se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională GC;

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC/TE

- 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.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

GC

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

GC/TE+GC

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC/TE

- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

GC

- în cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de **3 m**, iar regimul maxim de înălțime va fi **P**.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE+GC

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în

prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională ;

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE+GC

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public, etc. pentru fiecare subzonă funcțională.

GC

- se va asigura un punct sanitar;
- se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție) ;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

GC/TE

- 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;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20 % din suprafața totală a parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

GC

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

GC/TE

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism (PUD).
- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației.
- Împrejmuire decorative vor fi cu o înălțime de max. 2,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC/TE : - * : $POT_{maxim} = 50\%$

GC : P* : $POT_{maxim} = 50\%$

pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mauzolee, clădiri anexe);

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC/TE : - * : $CUT_{maxim} = -$;

GC : P* : $CUT_{maxim} = 0.50$;

*vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.9. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ**TH****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH cuprinde: albiile minore și majore ale cursurilor de apă cu caracter temporar sau permanent, lacurile și zonele inundabile și de protecție aferente acestora, existente pe teritoriul administrativ al comunei Potlogi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, santuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatarei și întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;
- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de santier, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;
- Amenajări pentru agrement, sport și loisir, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzonă sunt interzise:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă ;
- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care maresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
 - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
 - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
 - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
 - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
 - aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

ARTICOLUL 4 - INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice temporar construirea pentru:

- Orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatăre, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;
- Lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specific;
- Zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii 10/1995.

ARTICOLUL 5 - INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice definitiv construirea pentru:

- Orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor. 107/1996, anexa 2;
- Orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetica împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente ;
Conform Legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
 - amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători ;

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică;

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare.

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.

- conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

TH1 : - * : $POT_{maxim} = -$

*conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TH1 : - : $CUT_{maxim} = -$

**conform legislației în vigoare

II.10 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS

Pe teritoriul satului Văleni-Dâmbovița comuna Văleni-Dâmbovița, judetul Dambovita, Ministerul Afacerilor Interne detine in administrare **Sediul postului de politie comunal**, aflat in proprietatea publica a statului, pe amplasamentul delimitat în **plansa nr. 3 "Reglementări urbanistice - zonificare"**.

Conform **Regulamentului General de Urbanism** aprobat prin **HG 525 / 27.06.1996, Art. 2 - Domeniul de aplicare :**

(1) **Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.**

(2) **Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.**

In zona functionala **DS**, reglementarile urbanistice se elaboreaza conform **Procedurii comune de autorizare a executarii lucrarilor de constructii cu caracter special**, aprobata prin **Ordinul comun al MDRAP** (nr. 2212 din 21.02.2018), **MCIN** (nr. 2391 din 16.05.2018), **MAI** (nr. 59 din 12.06.2018), **SRI** (nr. 16317 din 17.04.2018), **STS** (nr. 151 din 14.03.2018), **MApN** (nr. M.40 din 08.03.2018), **MJ** (nr. 2868/C din 17.07.2018), **SIE** (nr. 263 din 10.04.2018), **SPP** (nr. 419 din 02.04.2018).

In acest context, prezentul Regulament Local de Urbanism **NU contine** reglementari urbanistice detaliate, reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, indici si indicatori urbanistici de densitate a construirii pe parcela cu functiunea DS.

Construirea/desfiintarea cladirilor pe parcela NU vor fi conditionate de elaborarea altei documentatii de urbanism de tip PUZ / PUD.

Pentru toate documentatiile de urbanism si pentru autorizatiile de construire privind investitiile situate in vecinatatea zonei cu destinatie speciala - **DS** (aflate in administrarea MAI), autoritatea publica locala va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, **obtinerea avizului MAI**, conform prevederilor legale.

II.11. ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN -

EX

GENERALITĂȚI

Cuprinde terenurile aflate în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ.

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Potlogi se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Restricții provizorii recomandate

– se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;

- se interzic orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersectiilor;
- realizarea spatiilor de parcare;

Unitatile teritoriale de folosinta ale comunei Potlogi sunt:

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora ;

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole ;

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere ;

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape ;

EX5 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit si natural ;

EX6- Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmeaza a fi supuse masurilor de refacere ecologica.

EX7 - Zone cu terenuri aferente zăcămintelor de țiței și gaze naturale.

EX8 - Zone cu terenuri aferente construcții hidrotehnice, antene GSM, etc

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente cailor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, aducțiuni de apă, etc.

DRUMURI - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

Pe teritoriul comunei există drumuri județene, drumuri comunale și drumuri locale.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

Categoria drumului	Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță (m)
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

- c) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
 - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- realizarea de drumuri publice ;
- modernizarea drumurilor și intersecțiilor existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor ;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene ;
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice ;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podetele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea imbracamintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexe

comerciale, depozite angro, unitati tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitati economice) ;

- se interzic orice constructii sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare;

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Potlogi, există LEA (linii electrice aeriene) de medie tensiune (20kV) și înaltă tensiune (110kV). Lățimea zonei de protecție față de LEA (liniile electrice aeriene) este în funcție de capacitatea lor de transport : 24m (12 m de o parte și alta) pentru LEA 20kV, 37m (18,5 m de o parte și alta).

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Amplasarea obiectivelor energetice (posturi de transformare, linii electrice).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor existente care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte întocmite de societăți autorizate și vor fi supuse avizării Electrica S.A.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă autorizarea construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zonele de protecție și siguranță LEA

REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Conductele de transport a gazelor naturale cu presiunea între 6...40 bar, sunt realizate din oțel și sunt montate subteran, fiind în cea mai mare parte prevăzute cu protecție catodică.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008, din 5 februarie 2009, actualizată la data de 29 iulie 2010.

Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale se întinde de ambele părți ale conductei și se măsoară din axul conductei. Lățimea zonei de protecție este în funcție de diametrul conductei și este precizată în normele menționate mai sus.

Zona de siguranță include și zona de protecție.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale. În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidenciate în **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelilor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejuririi.

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

Se vor respecta distanțele minime de protecție și de siguranță față de echipamentele tehnologice din teritoriu, distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de

posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță, zona care se întinde de fiecare parte a axului conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.)

În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

REȚELE DE TRANSPORT PRODUSE PETROLIERE - GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

- Transportul de produse petroliere se face în conformitate cu prevederile din Ordinului 196 / 10 octombrie 2006 al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului (SNTTGCE).

În același act normativ se definesc:

- **Distanța de protecție** - distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării SNTTGCE, inclusiv realizarea intervențiilor la acestea. Distanța se măsoară din axul conductei, de o parte și de alta a acesteia.
- **Distanța de siguranță** - distanța minimă care trebuie asigurată în vederea menținerii gradului de securitate al obiectivelor din cadrul SNTTGCE, și vecinătăți. Aceasta se măsoară din axul conductei la punctul cel mai apropiat al unei instalații, construcții etc. sau ca distanță între punctele cele mai apropiate a două instalații, construcții etc.

Zona de siguranță la conducta de transport țiței este de 10 m de o parte și de alta a conductei. Zona de siguranță este zona în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.”

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.
- Se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cele cu caracter provizoriu în zona de siguranță care este de 10 m de o parte și de alta a conductelor.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țiței este de 10,00 m de-o parte. În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Conform legislației în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea Autorizațiilor de construire, avizarea de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul s.c. CONPET s.a. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

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

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Realizarea activităților agricole

Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;

În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a caror suprafața nu va depăși 100 mp. (L. 119/2005) .

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- **Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor;**
- Pentru orice construcție care prin funcționarea sa (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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Potlogi s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Activități conform codului silvic român

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- **Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, (avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

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

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărut ca atare.

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general. Sunt perimetre protejate – ecologic, peisagistic, sanitar.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor;
- Circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu barci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale.
- Orice altă utilizare a albiilor minore se va face cu avizul de gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora.
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrisurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor.
- Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar și capacități disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau ale baltilor, și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în balti, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuarile ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în continut periculos;
- spalarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spalarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- spalarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substantelor chimice de orice fel;
- în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

EX5 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural**GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:**

Pentru siturile arheologice și tumuli, se instituie zonele aferente de protecție, pentru a se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu o rază de 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**Siturile arheologice:**

Lucrări agricole cu arătura până la 30 cm

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI**Siturile arheologice:**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se va face cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de interes național și cu avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local, respectând art. 9 din Regulamentul General de Urbanism.

În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri de pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole sau ale calamităților naturale, trebuie să se recupereze piesele, să se împiedice distrugerea contextului din teren și să se anunțe în maximum 48 ore specialiștii Complexului Muzeal "Curtea Domnească" din Târgoviște.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**Siturile arheologice:**

Se interzic lucrările agricole ce presupun o arătură cu adâncime mai mare de 30 cm.

EX6 - Zone cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică**GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:**

Pe teritoriul comunei Potlogi, au fost puse în evidență importante resurse de agregate naturale de râu.

Înființarea și postutilizarea unor exploatare a produselor de blastieră se va face conform Avizului de gospodărire a apelor emis de Administrația Națională "Apele Române".

După finalizarea lucrărilor de exploatare a agregatelor naturale, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de excavații).

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Exploatarea resurselor de agregate naturale se va autoriza conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător.

La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de înierbare și plantare arbuști specifici zonei (cătină, plop alb/negru salcie, anin, etc.).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Din punct de vedere economic, cea mai eficientă destinație a suprafețelor de teren rămase în urma lucrărilor de extracție a agregatelor minerale, este cea de bazin piscicol.

Pentru amenajarea bazinului piscicol, lucrările de taluzare a malurilor bazinului, se va face cu materialul provenit de la decopertarea zăcamantului de agregate naturale. Taluzurile și platformele se pot acoperi cu un strat de pământ vegetal, care va fi înșămânțat cu iarbă, deasupra cotei apei și cu plante acvatică, sub apă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

EX7 - Zone cu terenuri aferente zăcămintelor de țiței și gaze naturale

SONDE PETROLIERE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Una dintre resursele minerale de pe raza comunei Potlogi o reprezintă petrolul, pe raza comunei fiind amplasate mai multe sonde și parcuri petroliere.

Înființarea și post-utilizarea unor exploatări de țiței se va face conform Avizului de mediu emis de Agenția pentru Protecția Mediului.

După finalizarea lucrărilor de exploatare, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de exploatare).

UTILIZĂRI ADMISE

- Se permite autorizarea sondelor petroliere fără a fi necesară întocmirea unor documentații de urbanism sau de amenajarea teritoriului ;
- Exploatarea resurselor naturale se va autoriza conform legislației în vigoare;
- Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivul în mediul înconjurător;
- La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de ecologizare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- autorizarea amplasării de sonde noi, se va putea face numai după obținerea avizului de mediu și în prezența acordului scris, obținut în formă autentică, a deținătorilor de teren din întreaga zonă de protecție (cu raza de 50 m)

UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă efectuarea de operații tehnologice în afara careurilor sondelor, iar în cazul în care aceasta nu este posibil tehnic, instalațiile infestate cu produs petrolier vor fi depozitate temporar doar în zone impermeabilizate cu folie impermeabilă (sau alte soluții de impermeabilizare a zonei);
- Este interzisă evacuarea și injectarea de reziduuri provenite de la sondele de exploatare în alte sonde.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, parcelele aferente 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 **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără să aibă acces, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării echipamentelor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră.

ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****POT_{maxim} = 80%****COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).****CUT_{maxim} = -;****H max = tehnologic*****EX8 - Zone cu terenuri aferente construcții hidrotehnice, antene GSM, etc*****POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****POT_{maxim} = 80%****COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).****CUT_{maxim} = -;****H max = tehnologic**

III. ANEXE

III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI POTLOGI

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Județean Dâmbovița și ale Consiliului Local al comunei Potlogi.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Potlogi și care au fost identificate ca fiind viabile pentru dezvoltarea viitoare prin analiza situației existente și a studiilor de fundamentare aferente P.U.G.

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 conținutul regulamentului și al părților desenate ale Planului Urbanistic General.

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil al României, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Legea energiei și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I – Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;

HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;

HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;

HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001, cu modificările și completările ulterioare;

OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare;

OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată cu modificări prin Legea nr. 89/1999, cu modificările și completările ulterioare;

OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul comun MT/MAI nr. 1249/132/2018 privind instituirea restricției de circulație pentru vehiculele rutiere cu masa totală maximă autorizată mai mare cu 7,5 tone pe unele sectoare de autostrăzi și de drumuri naționale europene (E)

pentru vehiculele rutiere, altele decât cele destinate exclusiv transportului de persoane, în zilele de vineri, sâmbătă, duminică, în zilele premergătoare zilelor de sărbătoare legală și în zilele de sărbătoare legală;

Ordinul MT nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

Ordinul MT nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Ordinul MS nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ GM 007-2000);

Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) - Indicativ GP 038-1999;

Ordinul MT nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale;

Ordinul comun M.L.P., M.I., M.Ap.N., S.R.I. nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, **art. 11**, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete:	100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:	50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:	100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:	200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:	200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:	500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:	100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:	200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete:	100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete:	200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete:	500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
20. Ferme și crescătorii de struți:	500 m
21. Ferme și crescătorii de melci:	50 m
22. Spitale veterinare:	30 m

23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
25. Abatoare	500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale:	500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:	150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):	50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:	300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor:	300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
40. Crematorii umane:	1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:	100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1.000 m
47. Parcuri eoliene:	1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:	200 m
49. Rampe de transfer deșeuri	200 m.

Distanțele minime de protecție sanitară pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

Conform OMS 994/2018, termenul “teritorii protejate” se referă la: teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, institutii social-culturale, de învățământ și medicale;

Conform HGR 930/2005,

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005 (a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă; b) zacămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru imbuteliere, instalațiile de imbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice; c) lacurile și nămolurile terapeutice; d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru imbutelierea apei potabile, altă decât apa minerală naturală.), unde este interzisă orice amplasare sau folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale, drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Conf. HGR 930/2005, art. 21 și art. 22, terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținători, dar cu interdicere:

- a. Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b. Utilizării substanțelor fitosanitare;
- c. Irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d. Amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e. Pășunatul și însilozării nutrețurilor;
- f. Amplasării de sere și de iazuri piscicole;

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de stranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țigetei este de 10,00 m de-o parte și de alta față de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m față de axul conductelor. În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Conform legislației în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea Autorizațiilor de construire, avizarea de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul s.c. CONPET s.a. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

Conform art. 40 al Legii nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- a) Albia minoră a cursurilor de apă;
- b) Suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite cu apă și de vegetație acvatică, precum și a plajei și a falezei mării;
- c) Suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;

- d) Suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidarea a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
 - e) Lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
 - f) Construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor;
- Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr.2 a legii nr 107 din 25 sept. 1996 actualizată. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție ale acestora.

III.4. Regulament interventie / recomandari – prescriptii specifice pentru aspectul exterior

Prescriptii generale

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrion, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru si se interzic toate accentele) – decat daca acestea fac parte din imaginea initiala a unor cladiri traditionale, cu valoare istorica sau ambientala, se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer conditionat si ventilatie pe fatada principala;
- retelele si conductele aparente cat si contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fatade.
- sunt admise instalari de panouri solare insa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii sau in zone ale cladirii care nu sunt vizibile din strada;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- nu sunt admise solutii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- panta maxima admisa pentru acoperisuri este de 45% ;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

Prescriptii pentru cladirile cu valoare istorica si arhitecturala

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice sau cu valoare arhitecturala (conform plansa 3. Reglementari urbanistice-zonificare) se va aviza de Directia Judeteana pentru Cultura Dambovita .
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii;
- se vor evita solutii greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala;
- cladirile cu valoare de monument si cele cu valoare ambientala, trebuie sa reprimeasca aspectul initial prin suprimarea adaugirilor ulterioare lipsite de valoare su care afecteaza în mod negativ imaginea cladirii. In cazul in care adaugirile au valoare istorica sau arhitecturala, acestea se vor restaura în acelasi regim cu cladirea;
- cladirile cu valoare de monument se va urmări revenirea la forma initiala a decoratiilor, a golurilor, a acoperisurilor, a profirelor si a tâmplariei exterioare;
- pentru lucrarile de restaurare sau modificare a cladirilor (chiar partiala) se va întocmi o documentatie in conformitate cu legislatia in vigoare, însoțita de relevul cladirii, de studiile de istorie, istoria artei si arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situatia existenta, desfasurari ale ambelor fronturi stradale;
- daca in timpul lucrarilor se vor descoperi fragmente de arhitectura veche (arce, basoreliefuri, mulari, elemente de lemn, pictura, inscriptii, elemente arheologice necunoscute) se vor anunta imediat forurile autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor. Lucrarea nu va fi continuata pana la stabilirea destinatiei elementelor;
- in zona protejata pentru lucrarile de construire, renovare, consolidare sau orice alt tip interventie asupra cladirilor, zona de santier va fi protejata în întregime de o pânza tip banner ce va avea imprimata pe latura (laturile) dinspre strada imaginea fatadei (fatadelor) viitoarei cladirii, la scara 1/1;

- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada, se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe din zona de spate a cladirilor in vederea cuplarii cu extinderile, pentru realizarea de incaperi noi - servicii sanitare sau spatii tehnice;
- la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor;
- pentru cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile - ce permit evacuarea umiditatii din pereti. Nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase «catranite»;
- daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala;
- nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta - gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%.
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.

Prescriptii pentru insertii de cladiri in zone in care se regasesc cladiri traditionale, cu valoare istorica si arhitecturala

- pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile traditionale, si cele cu valoare istorica si arhitecturala adica un maxim de 1/6 gol/plin. --nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatade cortina;
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.

Prescriptii pentru insertii de cladiri in zone in care nu se regasesc cladiri traditionale, cu valoare istorica si arhitecturala

- la cladirile noi sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis.

Publicitate

- in situatia in care, pe fatada sau pe calcanul unei cladiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate in afara de firme, acestea vor fi realizate in mod unitar, fiind obligatoriu de acelasi tip si dimensiuni, fiind incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafetelor vitrate ale cladirilor;
- Firmele se amplaseaza pe fatadele cladirilor sau in locuri special amenajate dupa cum urmeaza:
 - a) pe cladirile de locuit cu spatii cu alta destinatie la parter sau mezanin, se amplaseaza numai pe portiunea de fatada corespunzatoare acestor spatii, sau pe parapetul plin si continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele in consola se amplaseaza la o inaltime minima de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatadei, firmele vor putea iesi in consola maximum 1,20 m, dar pastrand o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripioneaza o firma vor fi amplasate la minimum 2,50 m inaltime fata de nivelul trotuarului si vor iesi din planul fatadei maximum 1,50 m; ele vor pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

- d) in cazul amplasarii firmelor pe aticul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive suport;
- panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m.
 - pe fatada spatiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alaturi de firme, si alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea si executarea firmelor;
 - publicitatea amplasata pe fatada unui spatiu comercial se va diferentia fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune;
 - in cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
 - firmele iluminate amplasate la mai putin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;
 - In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea maxim 3m.

III.5. Regulament - accese carosabile conform anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996

Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, sunt necesare urmatoarele accese carosabile, pe tipuri de constructii:

Constructii administrative

- - accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
 - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
 - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.
- Constructiile administrative vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avându-se în vedere separarea de circulatia publica.

Constructii financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Constructii comerciale

- Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.
- In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:
 - alei carosabile si parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Constructii de cult

- Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu reseaua de circulatie majora.

Constructii de cultura

- Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.
- In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului si parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din strazi de categoria a III-a.

Constructii de învățământ

- Pentru toate categoriile de constructii de învățământ se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majora și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Constructii de sanatate

- Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate.
- Accesul carosabil ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
 - strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
 - strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanatații, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - cu o banda de circulație de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
 - cu doua benzi de circulație de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Constructii si amenajari sportive

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m latime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m latime.

Constructii si amenajari de agrement

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Constructii de turism

- Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numarul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Constructii de locuinte

Pentru locuinte unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelari pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
 - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.
- Locuintele colective** cu acces si lot folosit în comun vor fi prevazute cu:
- accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje si garaje.

III.6 DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Potlogi, județul Dâmbovița, definiții preluate din:

- “Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual și metodologic”, autor: lect. drd. arh G. Pascariu, corelat cu definițiile din
- Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 50/1999 cu completările și modificările ulterioare,
- Ord. MLPAT nr.13/N/2000.

CARACTER DIRECTOR

Înșușirea unei documentații aprobate, de a stabili cadrul general de amenajare a **teritoriului** și de **dezvoltare** urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

CENTRALITATE

Importanța unui loc în raport cu **regiunea** din jur și gradul în care acesta exercită funcții centrale.

CENTRU POLARIZATOR

Localități importante aflate la intersecția unor axe considerate direcții preferențiale de dezvoltare.

Localități ce asigură o gamă de servicii pentru alte localități din aria de influență.

POLARIZARE

Influență pe care o exercită unele așezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanșarea unor relații de ordin economic și social, care converg din teritoriu spre așezarea respectivă, datorită existenței unor factori de atracție: locuri de muncă, piață pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

CERTIFICAT DE URBANISM – CU

Actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea **administrației** publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, conform legii.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

Schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra **terenurilor** prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

COLECTIVITATE LOCALĂ

Totalitatea localnicilor din unitatea administrativ – teritorială.

COMUNĂ

Unitate administrativ- teritorială de bază care cuprinde populația rurală reunită prin comunitatea de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social- culturale, geografice și demografice. Satele în care își au sediul autoritățile publice ale comunei sunt sate reședință.

COMUNITATE LOCALA

Entitate social umană ai cărei membrii sunt legați împreună prin locuirea aceluiași **teritoriu** și prin relații sociale constante și tradiționale, consolidate în timp. Ea conține la scară redusă, toate activitățile proprii unui **sistem** social.

COMPETENȚĂ DE AVIZARE / APROBARE

Abilitatea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

DEZVOLTARE DURABILĂ

Satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ

Ansamblul transformărilor cantitative și calitative ce survin în structurile economico-sociale și științifico-tehnice, în mecanismele economice, precum și în modul de gândire, în comportamentul economico-social al indivizilor.

DEZVOLTARE URBANĂ

Presupune proiectarea și executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilități care revin administrațiilor publice.

EXURBIE

Reprezintă o formă de dezvoltare rezidențială în mediul rural, în care sunt majoritari orășenii ("Pradisul Verde" din comuna Corbeanca). Zonele rezidențiale se dezvoltă în jurul satelor sau de-a lungul principalelor artere de circulație. Fiind accesibile cu mijloace de transport rapid sau cu automobilul, acest gen de dezvoltări rezidențiale au început să domine peisajele rurale ale zonelor metropolitane din țările occidentale. Ele reprezintă o formă de periurbanizare. Specialiștii au considerat exurbanizarea un remediu împotriva dezvoltării exagerate a orașului. (Termen folosit pentru a descrie marea "pană" triunghiulară de dezvoltare rezidențială în zona rurală de la nord de Ploiești).

ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE

Serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonelor de locuire – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

FUNCȚIUNI PERIURBANE

Atribuții specifice pe care le îndeplinesc localitățile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relațiile de intercondiționare ce se stabilesc între **oraș** și **teritoriul** său înconjurător și care le imprimă anumite caractere de ordin economic și social. Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităților se amplifică și funcțiunile periurbane ale acestora.

INDICATOR

Expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziției structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene, etc.

MANAGEMENT

Procesul de utilizare și de facilitare a utilizării resurselor cu maximum de efect.

MANAGEMENT URBAN

Reprezintă procesul de dezvoltare, execuție, coordonare și evaluare a strategiilor integrate, în conformitate cu politicile urbane formulate, cu ajutorul actorilor urbani relevanți, reprezentând practic faza de implementare a deciziei în dezvoltarea urbană.

MONUMENT

Operă de sculptură sau de arhitectură; construcție de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.

Document istoric, scriere, creație culturală de însemnătate națională sau internațională.

MONUMENT ISTORIC

Bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate supateran, subteran sau subacvatic.

PARC

Spațiu verde autonom, sau mai rar aferent unui important monument având o suprafață de cel puțin 20ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o **administrație** proprie. Necesitatea parcului apare în general în cazul **orașelor** cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orășenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, dendrologic).

Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a **aglomerației** urbane sau chiar **orașul** în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

PARC INDUSTRIAL

O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

PARCELARE

Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime

Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună.

REPARCELAREA

Reprezintă acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilităților comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari.

POLITICI URBANE

Reprezintă direcțiile de acțiune, formulate de Consiliul local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme. Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

POTENȚIAL ECONOMIC

Ansamblul resurselor naturale (valorificate, în curs de valorificare, identificate), materiale (productive și neproductive) și umane de care dispune un anumit **teritoriu**.

POTENȚIAL TURISTIC

Ansamblu de elemente naturale (**rezervații și monumente** ale naturii, peisaje, lacuri, ape minerale etc.) și culturale (obiective de arhitectură, istorice, artistice, etnografice etc.), care prin valoarea lor atrag interesul turistic și, implicit, asigură posibilitatea de dezvoltare a activităților turistice. Revitalizarea economică, socială și culturală a zonelor rurale, prin valorificarea potențialului turistic, rezultă din promovarea zonei și dezvoltarea infrastructurii turistice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnice și a echipării edilitare a localităților.

RELAȚII URBAN – RURAL

Totalitatea relațiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localități urbane și rurale pe linia locuirii, a procesului de producție agricolă, industrială etc. Cunoscând aceste relații, se pot determina fluxurile convergente și divergente de populație și bunuri între **oraș** și **teritoriul** său înconjurător, se pot stabili capacitățile mijloacelor de transport, ale serviciilor colective, ale echipărilor în sistem, se pot evita fenomenele de migrare masivă, de depopulare a unor zone rurale și de suprapopulare a orașelor.

REZERVAȚII NATURALE

Rezervațiile științifice sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecția și **conservarea** unor habitate terestre și /sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes științific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic sau de altă natură.

SUBURBANIZARE

Proces de concentrare a populației și activităților în spațiul periurban al marilor **orașe**.

TERITORIU EXTRAVILAN

Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral potrivit legii.

TERITORIU INTRAVILAN

Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ – teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

URBANISM

Ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.

Activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor

Cuprinde toate localitățile țării, organizate în **rețea**, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **orașelor** și **comunelor** sau zone din acestea.

UTILIZARE DURABILĂ

Folosirea resurselor regenerabile într-un mod și o rată care să nu conducă la declinul pe termen lung al acestora, menținând potențialul lor în acord cu necesitățile și aspirațiile prezente și viitoare.

ZONARE

Împărțirea unui **teritoriu** în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.

În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se definește ca zonare funcțională. Zonarea funcțională aplicată teritoriului unei localități este sinonimă cu termenul zonificare.

ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ

Zonă industrială caracterizată prin rate înalte ale șomajului, diminuarea ritmului de creștere a populației etc., în care se încearcă o reorientare a producției în funcție de piață.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

ZONĂ PROTEJATĂ

Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate înălțime și volumetrie.

ZONĂ DE RISC NATURAL

Areale delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale reactive, care pot afecta populația, activitățile umane, cadrul natural și cel construit și pot produce pagube și daune umane. Identificarea acestora se face pe bază de studii și cercetări specifice materializate în hărți de risc natural și adoptarea măsurilor care să reglementeze amenajarea și utilizarea terenurilor din aceste zone.

Zonificarea funcțională a Comunei Potlogi și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșele **“Reglementări Urbansitice – Zonificare”** este conformă cu prevederile prezentului RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

III.7 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA COMUNA POTLOGI

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SECTOARE	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 1 Zona construita protejata	A1	LiA1	POT: 60%, CUT: 0,9	S+P+1+M	Hmax cornisa=7,00 m Hmax coama=10,00 m
		ISA1	POT: 60%, CUT: 0,9	S+P+1+M	Hmax cornisa=7,00 m Hmax coama=10,00 m
		SP1A1	POT: 60%, CUT: 0,9	S+P+1+M	Hmax cornisa=7,00 m Hmax coama=10,00 m
	A2	LiA2	POT: 35%, CUT: 1.50	S+P+1+M	Hmax cornisa=7,00 m Hmax coama=10,00 m
		ISA2	POT: 35%, CUT: 1.50	S+P+1+M	Hmax cornisa=7,00 m Hmax coama=10,00 m
	A3	LiA3	POT: 20%; CUT: 0.60	P+1+M	Hmax cornisa=7,00 m Hmax coama=10,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 2 - Zona protejata a monumentului istoric DB-II-m-B-17655 - Casa Constantin Ene	LiZP4	POT: 20%, CUT: 0,40	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	IS	POT: 20%, CUT: 0,40	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	ID	POT: 20%, CUT: 0,40	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 3 ZONA ISTORICA DE REFERINTA	Li	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=6,00 m Hmax coama=8,00 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 4	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m
	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	DS			
	GC	POT: 50%; CUT: 1.00	P	Hmax cornisa=3,00 m; Hmax coama=5,00 m.
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	Hmax cornisa= tehnologic; Hmax coama= tehnologic
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 5 - Zona protejata a monumentului istoric DB-II-m-B-17644 - Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	LiZP1	POT: 20%, CUT: 0,40	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	IS	POT: 20%, CUT: 0,40	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	GC	POT: 50%; CUT: 0,5	P	Hmax cornisa=3,00 m Hmax coama=5,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 6	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m

	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m Hmax coama=14,00 m
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 7 - Zona protejata a monumentului istoric DB-II-m-B-17645 - Biserica "Adormirea Maicii Domnului - Strambeanu"	LiZP2	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	IS	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	GC	POT: 50%; CUT:1.00	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 8	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m
	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	A	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	Hmax cornisa= tehnologic; Hmax coama= tehnologic
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=3,00 m
	SP2	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	Hmax cornisa= tehnologic; Hmax coama= tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 9	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 10	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m

	A	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	Hmax cornisa= tehnologic; Hmax coama= tehnologic
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 11	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m
	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 12	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	LiP	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=8,00 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 13 - Zona protejata a monumentului istoric DB-II-m-B-17689 - Biserica "Sf. Nicolae"	LiZP3	POT: 20%, CUT: 0,20	P	Hmax cornisa=4,00 m Hmax coama=6,00 m
	IS	POT: 30%, CUT: 0,60	P+M	Hmax cornisa=5,00 m Hmax coama=7,00 m
	GC	POT: 50%; CUT:1.00	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 14	Li	POT: 30%, CUT: 0,90	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	IS	POT: 50%, CUT: 1,50	P+1+M	Hmax cornisa=10,00 m; Hmax coama=14,00 m
	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 15,16	IDa	POT: 5%; CUT: 0,05	P	Hmax cornisa=4 m;
	SP1	POT: 10%; CUT: 0.10	P	Hmax cornisa=4,00 m
	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	Hmax cornisa= tehnologic; Hmax coama= tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 17, 18, 29	IDa	POT: 5%; CUT: 0,05	P	Hmax cornisa=4,00 m;

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 19,21	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 22	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 23	A	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 24,25	GC/TE	POT: 50%; CUT: tehnologic	tehnologic	Hmax cornisa= tehnologic; Hmax coama= tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 26	GC	POT: 50%; CUT:1.00	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 27	ID	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 28	A	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA				
UTR	SUBZONE	INDICATORI		
UTR 30	A	POT: 60%; CUT: 1,8	P+2E	Hmax cornisa=12/tehnologic; Hmax coama=15/tehnologic

Elaborat: arh. Luchian NIȚESCU