



Alexandru DOBRA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ SI URBANISM

Adresa: Bld. Unirii, nr. 31, bl.81, sc. A, et. 7, ap. 30, Mun. Târgoviște, Jud. Dâmbovița
CIF 35143097 TEL: 0726 482 794

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA VALEA LUNGĂ Regulamentul local de urbanism

Borderou:

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE	2
ARTICOLUL 1 ROLUL RLU.	2
ARTICOLUL 2 BAZA LEGALA A ELABORĂRII.	2
ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE.	3
PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT.	4
ARTICOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.	7
ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	8
ARTICOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
ARTICOLUL 8 REGULI CU LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA	14
ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCȚIILOR	17
ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI	18
PARTEA III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	19
PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	20
L Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare.	20
IS Instituții si servicii de interes general.....	24
ID Zona pentru unități industriale si de depozitare.	28
A Zona pentru unități agricole.	31
C Zona pentru cai de comunicație rutiera.	34
S Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.	37
CG Zona pentru gospodărire comunala.....	46
TE Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.....	49
PARTEA V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	51
ARTICOLUL 11 REGLEMENTARI PENTRU EXTRAVILANUL COMUNEI.	52
PARTEA VI PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA	53
UTR 1. ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR DB-II-M-B-17733 BISERICA "SFÂNTUL NICOLAE ȘI SF. IOAN BOTEZĂTORUL", DB-II-M-B-17734 – FOSTUL CONAC CANTACUZINO ȘI DB-III-M-B-21073 – MONUMENTUL EROILOR "TATĂL ȘI FIUL"	54
UTR 2. ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI DB-II-M-B-17735 BISERICA "BUNA VESTIRE ȘI SFINȚII APOSTOLI SI ZONELE DE PROTECȚIE A CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALA.	58
PARTEA VII ANEXE	63
ANEXA 1. SCHEMA DE AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI (PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE)....	63

Partea I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 Rolul RLU.

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul Unității Teritoriale Administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga localitate, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

Articolul 2 Baza legala a elaborării.

Dintre principalele acte normative specifice domeniului sau complementare acestuia, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a localităților, se menționează:

- Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor (nr. 50 / 1991, actualizată).
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, actualizată 2024).
- Legea administrației publice locale (nr. 215 / 2001).
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33 / 1994).
- Legea cadastrului imobiliar și a publicității imobiliare (nr. 7 / 1996).
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10 / 1995).
- Legea privind protecția mediului (nr. 137 / 1995).
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43 / 1997, republicată 1998).
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41 / 1995).

- Legea apelor (nr. 107 / 1996).
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213 / 1998).
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219 / 1998).
- HGR. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Codul civil;
- Codul silvic;

Articolul 3 Domeniul de aplicare.

(4) Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor construcțiilor si amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât in intravilan cat si in extravilan.

(5) Se exceptează de la prevederile alin. (4) construcțiile si amenajările cu caracter militar si special, care se autorizează si se executa in condițiile stabilite de lege.

(6) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(8) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(9) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori

alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(10) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.

Partea II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Articolul 4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Terenuri agricole din extravilan:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenuri agricole din intravilan:

(3) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(4) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (3) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(5) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite:

(6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

(7) 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.

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

(9) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunica consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Resursele subsolului:

(10) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(11) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(12) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(13) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Resurse de apa si platforme meteorologice:

(14) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa si în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(15) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (14) este permisă numai cu avizul primarului si al autorităților de gospodărire a apelor si cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective

împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață si subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrările de gospodărire si de captare a apelor.

(16) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(17) Zonele de protecție sanitara se delimitează de către autoritățile administrației publice județene si a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate:

(18) Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(19) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum si în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației si Pădurilor si al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor si Locuinței.

(20) Consiliile județene vor identifica si vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural si a echilibrului ecologic.

Articolul 5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Expunerea la riscuri naturale:

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

(22) 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 altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice:

(23) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(24) În sensul prezentului regulament, **riscurile tehnologice** sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(25) Face excepție de la prevederile alin. (23) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

(26) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(27) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Asigurarea echipării edilitare:

[28] Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

[29] Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

[30] Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism pentru fiecare zonă funcțională sau UTR.

Procentul de ocupare al terenurilor:

[31] Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenurilor să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament în cadrul zonei funcționale sau UTR – ului stabilit pentru fiecare zonă din intravilanul localității.

Lucrări de utilitate publică:

[32] Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

[33] Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Articolul 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

(34) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei nr. 3** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Amplasarea față de drumurile publice:

(35) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

(36) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție;

Instituirea zonelor de protecție pentru drumuri:

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

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

Zona de protecție:

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.

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, împrejurimi sau plantații care să provoace îngăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafață;

d) lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduși adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului;

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

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

Zonele de siguranță:

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției 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 lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

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

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

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

- 10,00 m de la limita exterioara a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);
- la limita exterioara 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 integranta din pod);
- zonele de siguranța ale drumurilor cu versanți (defileu) cu înălțimea mai mare de 30 m se considera la partea superioara a taluzului versantului;

Zona drumului reprezintă distanta de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei de protecție.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice in traversarea localităților rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau construcțiile situate de o părea si de alta a drumurilor va fi de minimum **13m** pentru drumurile naționale, **12m** pentru drumurile județene, si de minimum **10m** pentru drumurile comunale.

Extinderea intravilanului localității in lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate intre indicatoarele rutiere de intrare/ieșire in/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să debușeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanta mai mică de 50,0m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, ai drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0m** pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Prin construcții care generează trafic suplimentar, se au în vedere, unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. precedent, se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

(37) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului si siguranței si sănătății locuitorilor, precum si pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor

edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (35) lit. c) inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice specifice în vigoare.

(38) Prin excepție de la prevederile alin. (37), cu respectarea legislației și a reglementarilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicată la 24 mai 2011, dispozițiile alin. (37) se aplică inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale și / sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

(39) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

(40) În sensul prezentului regulament, prin **funcțiuni de locuire** se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Amplasarea față de aliniament:

(41) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) **se vor respecta retragerile impuse de prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională sau UTR definit;**

(42) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(43) Fac excepție de la prevederile alin. (42) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(44) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei:

(45) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) **distanțele minime impuse de prezentul regulament, pentru fiecare zonă funcțională sau UTR în parte;**

b) **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

Articolul 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile:

(46) 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.

(47) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (46), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(48) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (46) se determină conform **anexei nr. 4** Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

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

Accese pietonale:

[50) Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinației construcției.

[51) În sensul prezentului articol, prin **accese pietonale** se înțeleg: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

[52) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8 Reguli cu la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

[53) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare si de energie electrica.

[54) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

[55) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. [53) cu avizul organelor administrației publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea

necesara, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie sa construiască noi rețele.

[56] Prevederile alin. (54) si (55) se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

[57] Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

[58] Lucrările de racordare si de branșare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

[59] În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura.

[60] Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (59), se executa în varianta de amplasare subterana ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor construcțiilor si fără afectarea circulației publice.

[61] Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) pe stâlpi de iluminat public si de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

[62] Montarea rețelilor edilitare prevăzute la Articolul 6 alin. (35) lit. c) se executa în varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

[63] Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

[64] Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

[65] Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. Articolul 6 alin. (35) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

[66] Prin excepție de la prevederile alin. (59) - (65), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Conform art. II din H.G. nr. 490/2011, publicată la 24 mai 2011, dispozițiile Articolul 8 alin. (59) - (65) se aplică inclusiv obiectivelor de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale și/sau a rețelelor edilitare, după caz, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, ale căror studii de fezabilitate și/sau studii de fezabilitate, după caz, sunt în curs de elaborare la data intrării în vigoare a H.G. nr. 490/2011.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

[67] Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(68) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(69) Lucrările prevăzute la alin. (67) și (68), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

Articolul 9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Parcelarea:

(70) **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(71) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

(72) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (71).

Înălțimea construcțiilor:

(73) Se va respecta regimul de înălțime impus de prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională sau UTR în parte.

(74) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(75) În sensul prezentului regulament, **clădiri imediat învecinate** sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(76) Fac excepție de la prevederile alin. (74) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al construcțiilor:

(77) Se vor respecta regulile impuse de prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională sau UTR în parte.

(78) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(79) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Articolul 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje:

(80) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(81) Prin excepție de la prevederile alin. (80), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(82) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei nr. 5** la Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996).

Spatii verzi si plantate:

(83) **Se vor respecta reglementările impuse de prezentul regulament, pentru fiecare zona funcțională sau UTR în parte.**

Împrejmuiri:

(84) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(85) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(86) **Se vor respecta condiționările impuse de prezentul regulament, pentru fiecare zona funcțională sau UTR în parte.**

Partea III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În intravilanul comunei s-au identificat următoarele zone și subzone funcționale:

Li – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

IS – Zona pentru instituții și servicii de interes general.

ID – Zona pentru unități industriale și depozitare.

A – Zona pentru unități agricole.

C – Zona pentru cai de comunicații.

S – Zona pentru spații plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

Subzona Spa - Spatii plantate cu rol de agrement, sport.
Subzona Spp - Spatii plantate cu rol de protecție fata de infrastructura majora.

Subzona Spv - Spatii plantate cu rol de protecție a apelor.

Partea IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Prevederile din acesta partea a IV-a a RLU sun valabile pentru toate zonele funcționale din teritoriul intravilan, in afara zonelor stabilite ca si UTR - uri.

L Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de funcțiunea rezidențiala de densitate mica (preponderent locuințe unifamiliale si funcțiuni complementare) – **marcaj culoare galbena pe planșa de Reglementari Urbanistice.**

Daca o investiție nu se poate încadra in reglementările urbanistice impuse de prezentul regulament va întocmi in mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale, anexe gospodărești, anexe ale exploatațiilor agricole.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate in special de proprietari cu următoarele condiții:

- Suprafața utila ocupata de acestea sa nu depășească 100 mp;
- Sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;

- Activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Sa se asigure 1 – 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME ȘI DIMENSIUNI)

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelările existente, dacă nu se pot respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1

În cazul zonelor unde se observă o aliniere existentă a clădirilor, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta retragerile impuse in Partea VII ANEXA 1.

Daca noua clădire ce urmează a fi edificata nu poate fi înscrisa în parcela conform anexei se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, aceasta distanță putând fi redusă dacă nu se încalcă regulile de însorire pentru camerele de locuit.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd utilizări diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de **P+M**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși **5m** la streșină/cornișă..

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru învelitoare se va folosi culoarea maro închis sau roșu închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea alba predominanta si culoarea maro ca si culoare secundara (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Socul va fi din piatra naturala.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **5 m²/locuitor**.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejmuire ilustrate in planșa ANEXA 2.
MODELE ÎMPREJMUIRI

Pentru împrejmuirile laterale si posterioare se vor respecta si prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de **40%**.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,8.

IS Instituții si servicii de interes general.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona **IS** – (marcata cu culoare roșie pe planșa de reglementari urbanistice) este caracterizată de un țesut urban de densitate mică cu construcții cu funcțiunea de instituții si servicii.

Dacă o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT si CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, spații plantate și de agrement, locuri de joacă pentru copii, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe unifamiliale cu o suprafață construită de maxim 120mp.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*.

Pentru parcelarele existente, dacă nu se pot respecta prevederile Partea II - a, Articolul 9, *Parcelarea*, se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasamentului clădirii în cadrul parcelei și în relație cu parcelele învecinate. PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Distanța față de aliniament va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal). În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea față de aliniament*.

6. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii față de limitele laterale dar nu mai puțin de 3m.

Față de limita posterioară clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

Daca noua clădire ce urmează a fi edificata nu poate fi înscrisa în parcela conform anexei se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, aceasta distanță putând fi redusă dacă nu se încalcă regulile de însorire pentru camerele de locuit.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 7m la streșină/cornișă..

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru învelitoare se va folosi culoarea maro închis sau roșu închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea alba predominantă și culoarea maro ca și culoare secundară (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Socul va fi din piatră naturală.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi pe parcelă în proporție de minim 20%. Se vor înființa fâșii de spații verzi de protecție față de zonele de locuit / agrement, în cazul în care activitatea produce poluare vizuală / fonică sau de altă natură.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejmuire ilustrate în planșa ANEXA 2. **MODELE ÎMPREJMUIRI.**

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor respecta și prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim 50%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,9.



Zona pentru unități industriale si de depozitare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate unităților industriale necesare pentru dezvoltarea economica a localității, amplasate la distanta fata de zonele rezidențiale.

Zonele industriale vor fi obligatoriu înconjurate (in special spre latura dinspre zonele de locuit) de o zona tampon alcătuita din spatii verzi de protecție.

Daca o investiție nu se poate încadra in indicatorii urbanistici (POT si CUT propuși in prezentul regulament, se va întocmi in mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcata cu culoare maro.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit unități de învățământ (grupuri școlare) aflate in strânsă legătura cu activitatea industrială desfășurata. Zonele de învățământ vor fi protejate fata de zonele industriale prin plantații de protecție.

Se admit funcțiuni de servicii si comerț de proximitate cu regim de înălțime parter in suprafața de maxim 60mp.

Se admit locuințe de serviciu cu o suprafața construita desfășurata de maxim 300 m².

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. AMPLASARE CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Distanța fata de aliniament va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru industria poluantă se vor înființa pe parcelă fâșii verzi de protecție (minim 10m) fata de zonele ce trebuie protejate (zonele rezidențiale / de agrement).

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

6. CIRCULAȚII SI ACCESE

Realizarea acceselor se va face prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor folosi drumuri colectoare pentru acces pe parcelă.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcela se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în parcela.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi învelitori permeabile.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 12m la streșină/cornișă.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va respecta caracterul programului.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

11. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi pe parcela în proporție de minim 30%.

Se vor înființa fâșii de spații verzi de protecție față de zonele de locuit / agrement, în cazul în care activitatea produce poluare vizuală / fonică sau de altă natură. Lățimea minimă a fâșiilor de protecție va fi de 5m.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

12. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejuririlor nu va depăși 2 m.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejuriri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

13. PROCENT MAXIM DE OCUPAREA AL TERENURILOR

Procentul maxim de utilizare stabilit prin PUG este de 50%.

14. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Se admite CUT maxim 1.

A Zona pentru unități agricole.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate unităților agricole necesare pentru dezvoltarea economica a localității.

Zonele unităților agricole vor fi obligatoriu înconjurate (in special spre latura dinspre zonele de locuit) de o zona tampon alcătuita din spatii verzi de protecție.

Daca o investiție nu se poate încadra in indicatorii urbanistici (POT si CUT propuși in prezentul regulament, se va întocmi in mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcata cu culoare verde închis.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni agricole.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit unități de învățământ (grupuri școlare) aflate în strânsă legătură cu activitatea industrială desfășurată. Zonele de învățământ vor fi protejate față de zonele industriale prin plantații de protecție.

Se admit funcțiuni de servicii și comerț de proximitate cu regim de înălțime parter, în suprafața de maxim 60mp.

Se admit locuințe de serviciu cu o suprafață construită desfășurată de maxim 300 m².

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Distanța față de aliniament va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea față de aliniament*.

5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru unități poluante se vor înființa pe parcelă fâșii verzi de protecție (minim 10m) față de zonele ce trebuie protejate (zonele rezidențiale / de agrement).

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil si distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

6. CIRCULAȚII SI ACCESE

Acceselor se vor realiza prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Se vor folosi drumuri colectoare pentru acces pe parcela.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu, daca este cazul.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisa desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

In zonele de acces carosabil pe parcela se va asigura, in afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționarii si manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea in parcela.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Pentru accesele pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 12m streașină/cornișă.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factura moderna si va respecta caracterul programului.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

11. SPATIILE LIBERE SI SPATIILE PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela in proportie de minim 30%.

Se vor înființa fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, in cazul in care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura. Lățimea minima a fâșiilor de protecție va fi de 5m.

12. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejmuirilor nu va depăși 2 m.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim 50%.

14. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim 1.



Zona pentru cai de comunicație rutiera.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona C – Cai de comunicație rutiera, marcata pe planșe cu culoarea mov.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică, cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

3. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata si actualizata. In situațiile in care se prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor in parte.

6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 5m streașină/cornișă.
Fac excepție antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

9. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim 30%;

11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,3;

S Zona pentru spatii plantate cu rol de protecție, agrement, sport.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona **S** este compusa din următoarele subzone funcționale:

Subzona **Spa** - Spatii plantate cu rol de agrement, sport, marcata cu culoare verde pe planul de Reglementari Urbanistice.

Subzona **Spp** - Spatii plantate cu rol de protecție fata de infrastructura majora.

Subzona **Spv** - Spatii plantate cu rol de protecție a apelor.

Reglementările impuse de prezentul regulament pentru subzonele Spa, Spp si Spv nu pot fi modificate pin PUZ.

De asemenea pentru subzonele Spa este obligatorie întocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu.

Prin administrarea spatiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția si conservarea spatiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea si dezvoltarea funcțiunilor de protecție a spatiilor verzi privind apele, solul, schimburile climatice, menținerea peisajelor in scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului si asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției si a calității spatiilor verzi;
- d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si menținerea spatiilor verzi in starea corespunzătoare funcțiunilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio – cultural;

Se va elaborare și actualizarea Registrului Local al Spatiilor verzi, cf. legii 24 / 2007, Art. 18 si conform normelor tehnice de aplicare a legii 24 / 2007.

Zonele verzi de protecție fata de infrastructura majora (**Spp**) pentru drumurile aflate in intravilan se identifica cu zona drumului.

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de oraș, prevăzute de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic (**Spv**) se instituie conform legii 107 /1996 (Legea apelor) conform tabelului de mai jos:

Lățimea cursului de apă	Sub 10m	10m – 50m	Peste 51m
Lățimea zonei de protecție	5m	15m	20m
Cursuri de apă regularizate	2m	3m	5m
Cursuri de apă îndiguite	Toată lungimea de dig – mal, dacă aceasta este mai mică de 5m.		

Planul General de Urbanism propune valorificarea acestor spații verzi în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în localitate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spa

Spații verzi și plantații de folosință generală.

Funcțiuni sportive și de agrement.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenurilor, oglinzi și cursuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

Perdele de protecție.

Spp

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje si stații de alimentare cu carburanți si resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Spv

Lucrări hidrotehnice si lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. Legii.

Traversări ale cursurilor de apa.

Cai de comunicație rutiera, in sensul păstrării, întreținerii si modernizării celor existente.

Spatii verzi si plantate de folosința generala.

In zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, aflate pe proprietăți private se admit spatii verzi si plantate de folosința publica sau privata.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spa

Se admit alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc si odihna, construcții pentru expoziții si activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț si alimentație publica, grupuri sanitare, spatii pentru întreținere, cu condiția ca procentul de ocupare al terenului sa nu depășească 10%.

Spp

Plantații cu rol de perdea verde de protecție cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Spv

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Spa si Spp:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spv:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Spa

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Spa

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii fata de limitele laterale si posterioare dar nu mai puțin de 3m.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in SECTIUNEA 2

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Spa

Distanța pe orizontala dintre doua clădiri va fi egala cu înălțimea celei mai înalte.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in SECTIUNEA 2.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

7. CIRCULAȚII SI ACCESE

Spa

Accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizării sau întreținerii amenajărilor si construcțiilor, sau pentru situații de urgenta. Parcajele

publice vor fi realizate în apropierea accesului sau integrate pofilelor străzilor de acces.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor în zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute în SECTIUNEA 2.

Spv

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisa construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spa

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise în SECTIUNEA 2, fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Spv

Staționarea autovehiculelor în zona Spv este interzisă.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Spa

Clădirile permanente vor avea un regim de înălțime de maxim P.

Înălțimea maxima a clădirilor va fi de 4m streășină/cornișă.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in SECȚIUNEA 2.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Spa

Pentru invelitoare se va folosi culoarea maro închis.

Pentru fațade se va folosi culoarea alba predominanta si culoarea maro ca si culoare secundara (pentru elemente de lemn, balustrade etc.)

Soclul va fi din piatra naturala.

Tâmplăria va fi obligatoriu de culoare maro sau alb.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in SECȚIUNEA 2.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Spa

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în secțiunea 2.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

12. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spa

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare cinci locuri de parcare.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

Spp

Se vor planta zonele verzi cu rol de protecție, cu arbori si arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructura si zonele construite ale orașului.

Spv

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori.

13. ÎMPREJMUIRI

S

Împrejmuirile vor fi din gard viu.

Spv

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Spa

Se admite POT maxim **10%**.

Spp

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră cu excepția celor prevăzute în SECȚIUNEA 2.

Spv

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de

coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Spa

CUT maxim 0,2.

Spp

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele de protecție fata de infrastructura majora cu excepția celor prevăzute in SECȚIUNEA 2.

Spv

Este interzisa amplasarea clădirilor in zonele verzi de protecție a apelor si cu rol de coridor ecologic , cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice si a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice.

CG

Zona pentru gospodărire comunală.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri cu destinația **GC**, in special cimitirele de pe raza localității.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcata cu culoarea „maro deschis”.

Daca o investitie nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT si CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunala.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura sa producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea fata de aliniament*.

5. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se vor retrage cu minimum jumătate din înălțimea clădirii fata de limitele laterale dar nu mai puțin de 5m.

Fata de limita posterioara clădirile se vor retrage cu minimum jumate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

6. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata și actualizata. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 4m streășină/cornișă.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

10. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi pe parcela în proporție de minim 30%.

Se vor înființa fâșii de spatii verzi de protecție fata de zonele de locuit / agrement, în cazul în care activitatea produce poluare vizuala / fonica sau de alta natura. Lățimea minima a fâșiilor de protecție va fi de 5m.

Eliminarea vegetației înalte, mature, este interzisa, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedica realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, sau în spațiul public adiacent, minimum 3 arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

11. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maxima a împrejuririlor nu va depăși 1,8 m.

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejuriri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim 20%.

13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim 0,2.

TE Zona pentru echipamente tehnico - edilitare.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizata de terenuri destinate echipamentelor tehnico - edilitare.

Pe planșa de Reglementări Urbanistice – zona este marcata cu culoarea „orange”.

Daca o investiție nu se poate încadra în indicatorii urbanistici (POT si CUT propuși în prezentul regulament, se va întocmi în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico – edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natura să producă poluare fonica sau chimica, cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Județean, Drum comunal).

Se vor respecta prevederile Articolul 6, *Amplasarea față de aliniament*.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P.

Înălțimea maxima admisa a clădirilor nu va depăși 4m streășină/cornișă.

Fac excepție coșurile de fum, antenele si alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare.

10. ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului regulament, pentru zonele funcționale adiacente.

Se vor respecta prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

11. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (POT)

Se admite POT maxim 60%.

12. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR (CUT)

Se admite CUT maxim 0,6.

Partea V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Articolul 11 Reglementari pentru extravilanul comunei.

TA – Terenuri agricole

(1) Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile si în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, **forarea si echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului si gazului**, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor si realizarea de surse de apă, **antene, relee de comunicații, exploatări de agregate minerale cu realizare bazin piscicol.**

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) Pentru construcțiile si amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(4) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate si în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate si condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare si, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(5) Pentru siturile arheologice situate în extravilan si evidențiate în Registrul Arheologic National se va solicita un studiu arheologic de la C.N.M.C.D, care va determina suprafața sitului, cu coordonate STEREO 70, precum si datele de interes referitoare la acesta.

(6) În zona sitului arheologic sunt permise doar culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm si nu necesită deplasarea cu utilaj greu, amenajări de semnalizare si punere în valoare a monumentului, cercetarea arheologică;

[7] În zona siturilor arheologice sunt interzise orice tip de activități care implică construirea de clădiri sau anexe.

[8] Se va institui interdicție temporară de construire în zona indicată a sitului arheologic până la cercetarea exhaustivă a zonei.

TF – Terenuri forestiere

Conform codului silvic.

TH – Terenuri aflate permanent sub apă.

Conform Legii 107 / 1996 actualizate.

TC – Terenuri ocupate de cai de comunicații

Conform legislației în vigoare. Realizarea cailor de comunicație reprezintă obiective de utilitate publică.

TN – Terenuri neproductive

Conform legislației în vigoare și a prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și a Unităților Teritoriale de Referință.

TS – Terenuri cu destinație specială

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Partea VI PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1. Zona de protecție a monumentelor DB-II-m-B-17733 Biserica "Sfântul Nicolae și Sf. Ioan Botezătorul", DB-II-m-B-17734 – fostul conac Cantacuzino și DB-III-m-B-21073 – Monumentul eroilor "Tatăl și Fiul"

Pentru zonele funcționale din UTR 1 se vor respecta reglementările detaliate mai jos.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (preponderent locuințe unifamiliale) și instituții și servicii de interes general (școli, dispensare etc.)

Se propune studierea ansamblului format din actuala biserică clasată **"Sfântul Nicolae și Sf. Ioan Botezătorul"** și **ruinele bisericii Cuvioasa Paraschiva**, situate în cimitirul de peste drum, în vederea declanșării procedurii de clasare ca ansamblu istoric de categorie B, împreună cu biserica nouă. Menționăm că există o confuzie cu privire la actuala poziție din LMI, care prevede ca monument istoric biserica cea nouă, construită la începutul sec. XX, dar localnicii consideră că ruina bisericii vechi este monumentul istoric (deși în LMI nu figurează nici hramul și nici datarea acesteia).

Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții de interes local, locuire și anexe ale locuinței, turism, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Condiționări pentru toate clădirile:

- Descărcare de sarcină arheologică;
- Aviz DJC Dâmbovița;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Comerț și servicii, unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se interzice comasarea parcelelor.

Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

În cazul zonelor unde se observa o aliniere existentă a clădirilor, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 8, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse în Partea VIIANEXA 1.

Dacă noua clădire ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcela conform anexelor se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT și CUT) și de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, aceasta distanță putând fi redusă dacă nu se încalcă regulile de însorire pentru camerele de locuit.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicata și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P+M;

H cornișa maxim 3m.

H coama 6m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Acoperișurile vor fi în 4 ape.

Învelitorile vor fi din tabla plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos.

Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se vor utiliza materiale naturale; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;

Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb

Se va folosi volumetria caracteristică zonei, existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcadă și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din studiul istoric).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi pe parcelă în proporție de minim 30%.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejmuire ilustrate în planșa de profile de drumuri.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor respecta și prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Pentru locuințe se admite un POT maxim de 30%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Pentru locuințe admite un CUT maxim de 0,6.

Nr. niv. max 2.

UTR 2. Zona de protecție a monumentului DB-II-m-B-17735 Biserica "Buna Vestire și Sfinții Apostoli și zonele de protecție a clădirilor cu valoare arhitecturală.

Pentru zonele funcționale din UTR 2 se vor respecta reglementările detaliate mai jos.

Pentru schimbarea destinației terenurilor sau modificarea indicatorilor urbanistici se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA 5. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (preponderent locuințe unifamiliale) și instituții și servicii de interes general (școli etc.)

Atitudinea generală: conservare - se vor limita la maxim construcțiile noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente.

Vor fi protejate / restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră.

SECȚIUNEA 6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuire și anexe specifice, agro-turism, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Condiționări pentru toate clădirile:

- Aviz DJC Dâmbovița;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME SI DIMENSIUNI)

Se interzice comasarea parcelelor.

Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe aceste zone se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse în planșa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum Județean, Drum comunal).

Clădirile se vor alinia conform schemelor din Partea VIIANEXA 1.

În cazul zonelor unde se observa o aliniere existentă a clădirilor, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente.

Se vor respecta prevederile Articolului 8, *Amplasarea fata de aliniament*.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Pentru fiecare tip de mod de construire se vor respecta retragerile impuse în Partea VIIANEXA 1.

Dacă noua clădire ce urmează a fi edificată nu poate fi înscrisă în parcela conform anexelor se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic de Detaliu, pentru stabilirea amplasării clădirii pe parcela și în relație cu parcelele învecinate.

PUD nu va putea modifica indicatorii urbanistici (POT si CUT) si de asemenea nu va putea schimba destinația zonei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte, aceasta distanță putând fi redusă dacă nu se încalcă regulile de înșorire pentru camerele de locuit.

8. CIRCULAȚII SI ACCESE

Se vor respecta prevederile Partea II - a, Articolul 7 *Accese carosabile*.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 din REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996, republicată și actualizată. În situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de P;

H cornișa maxim 3m.

H coama 5m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Acoperișurile vor fi în 4 ape.

Învelitorile vor fi din tablă de zinc sau material lemnos.

Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se va utiliza materiale naturale;

Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

Se interzice folosirea materialelor plastice sau a tablei la împrejmuiri; acestea se vor construi din lemn, cu transparența specifică zonei.

Se va folosi volumetria caracteristica zonei, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din studiul istoric).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Articolul 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi pe parcela în proporție de minim 30%.

14. ÎMPREJMUIRI

Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 1,8 m.

La aliniament se vor respecta tipurile de împrejmuire ilustrate în planșa de modele împrejmuiri.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor respecta și prevederile Articolul 10, *Împrejmuiri*

SECȚIUNEA 8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Pentru locuințe se admite un POT maxim de 20%.

16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

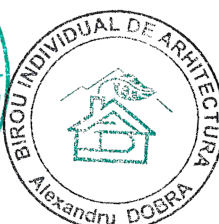
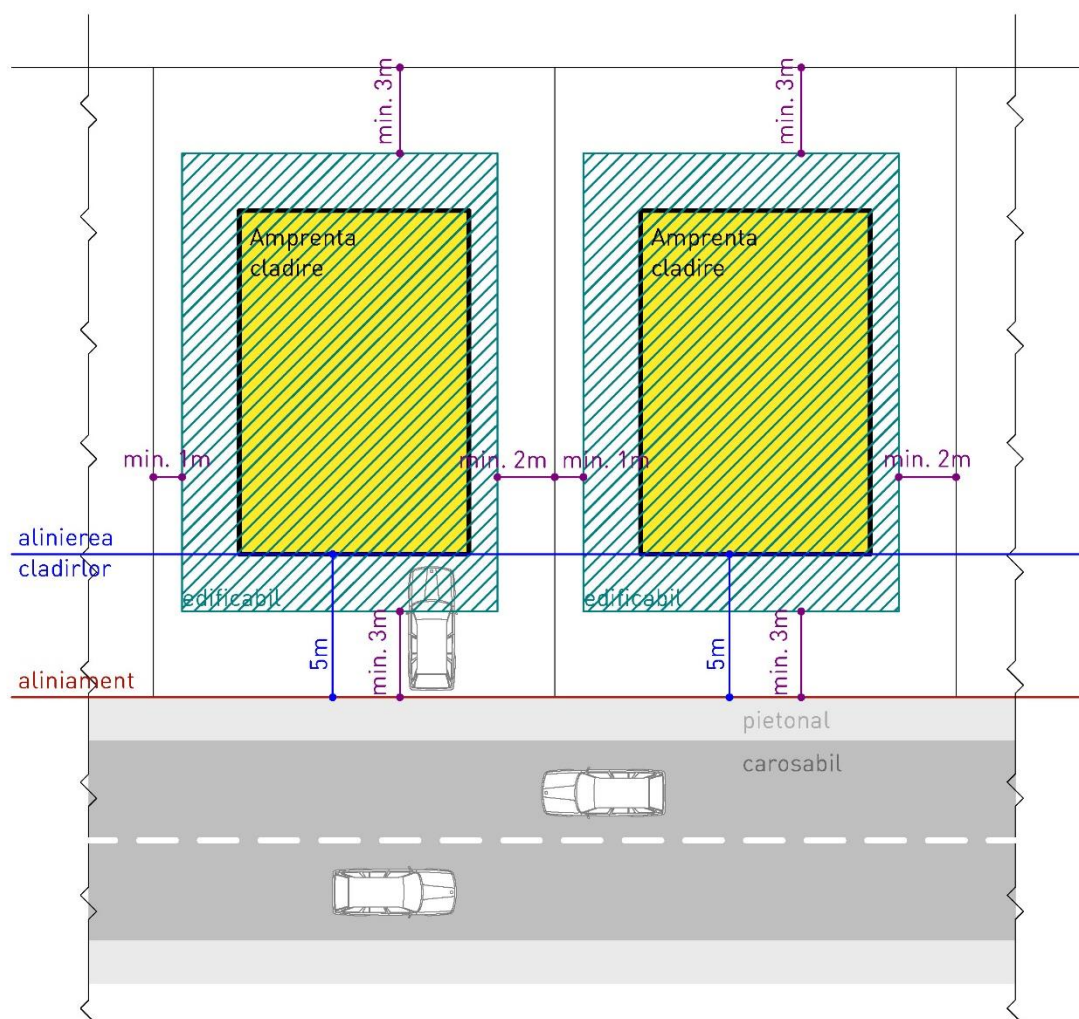
Pentru locuințe admite un CUT maxim de 0,2.

Nr. niv. max 1.

Partea VII ANEXE

ANEXA 1. SCHEMA DE AMPLASARE IN INTERIORUL PARCELEI (PENTRU CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE)

SITEM IZOLAT



Intocmit
M. urb. Alexandru DOBRA