

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE.....	6
I.1	Rolul regulamentului local de urbanism	6
I.2	Domeniu de aplicare	6
I.2.1	Corelări cu alte documentații	8
I.2.2	Condiții de aplicare	8
I.2.3	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	9
I.3	Baza legală a elaborării	11
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	11
II.1	Terenuri și zone cu regim special	11
II.1.1	Generalități	11
II.1.2	Terenuri agricole	12
II.1.3	Suprafețe împădurite.....	14
II.1.4	Resursele subsolului.....	14
II.1.5	Resurse de apă, platforme meteorologice	15
II.1.6	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	16
II.1.7	Zone construite protejate	16
II.1.8	Amenajări cu caracter militar și special	21
II.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	22
II.2.1	Expunerea la riscuri naturale	22
II.2.2	Expunerea la riscuri tehnologice.....	25
II.2.3	Zone de protecție și de siguranță	25
II.2.4	Apararea interesului public și facilitati oferite proprietarilor	26
II.2.5	Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor	28
II.2.6	Procentul de ocupare a terenului	28
II.3	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	29
II.3.1	Banda de construibilitate și edificabilul	29
II.3.2	Reguli referitoare la conformarea la teren	32
II.3.3	Înălțimea construcțiilor	33

II.3.4	Orientarea față de punctele cardinale.....	37
II.3.5	Amplasarea față de drumurile publice sau de interes public.....	38
II.3.6	Amplasarea fata de infrastructura feroviară	39
II.3.7	Amplasarea fata de aliniament.....	39
II.3.8	Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară	47
II.3.9	Model de stabilire a edificabilului.....	53
II.4	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	54
II.4.1	Accese carosabile.....	54
II.4.2	Accese pietonale	56
II.4.3	Piste pentru biciclisti	56
II.5	Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deseurilor	56
II.5.1	Asigurarea echiparii edilitare și evacuarea deseurilor	56
II.5.2	Racordarea la rețelele edilitare existente	58
II.5.3	Realizarea de rețele edilitare	58
II.6	Condiții generale de construibilitate a parcelelor; reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții	60
II.6.1	Condiții generale de construibilitate a parcelelor	60
II.6.2	Conditii specifice urbanistice de construibilitate	61
II.7	Reguli cu privire la forma, dimensiunile și aspectul exterior al construcțiilor.....	65
II.7.1	Reguli generale privind aspectul exterior	65
II.7.2	Volumetrie	67
II.7.3	Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori	68
II.7.4	Vitrine.....	70
II.8	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi.	71
II.8.1	Parcaje.....	71
II.8.2	Spații verzi.....	73
II.8.3	Împrejurimi	76
II.9	Publicitate stradală.....	77
II.10	Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public	78
II.10.1	Amenajarea spațiului public	78

II.10.2	Utilizarea comercială a spațiului public	78
II.10.3	Utilizarea necomercială a spațiului public	81
III.	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	83
III.1	Prescripții pe zone și subzone funcționale	86
III.1.1	C – Zona centrală	86
III.1.2	IS - Zona de institutii publice și servicii	96
III.1.3	L - Zona de locuit	154
III.1.4	M – Subzona mixta destinata locuințelor individuale și colective mici, instituțiilor publice și serviciilor, de regulă pe arterele principale de circulație	165
III.1.5	IA – Zona activităților economice productive din domeniul industriei și agriculturii	176
III.1.6	SP – Zona verde, de sport și agrement	195
III.1.7	CC – Zona cailor de comunicații rutiere și construcțiilor aferente	209
III.1.8	GE – Zona de gospodărie comunală și infrastructura tehnico-edilitară	219
III.1.9	S – Zone cu destinație specială	238
III.1.10	Terenuri situate în extravilan	245
IV.	INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII.....	266
IV.1	Intrarea în vigoare	266
IV.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	266
ANEXA 1	– Sinteza reglementărilor RLU	269
ANEXA 2	- Reglementări legale	273
ANEXA 3	- Glosar	277
ANEXA 4	– Documentații de urbanism aprobate	291
ANEXA 5	- Clasificarea utilizărilor.....	293
ANEXA 6	– Monumente	299
	Monumente arhitecturale incluse în L.M.I. 2010 aprobata cu ordinul nr. 2361/2010	299
	Monumente de artă și comemorative clasate ca monumente istorice ÎN L.M.I. 2010 aprobata cu Ordinul nr. 2361/2010	300
	Monumente monumente arheologice clasate ca monumente istorice ÎN L.M.I. 2010 aprobata cu Ordinul nr. 2361/2010	301
	Propuneri de clasare ca monumente istorice.....	301

ANEXA 7 - Ghid echipamente publice	303
ANEXA 8 -Zone de protecție și de siguranță	307
ANEXA 9 - Cerințe minime de spatii de parcare	327
ANEXA 10 - Procente minime de spatii verzi	331
ANEXA 11 - Orientarea față de punctele cardinale	335
ANEXA 12 -Asigurarea acceselor carosabile.....	339
ANEXA 13 - Profile stradale caracteristice	345

Notă

privind utilizarea regulamentului local de urbanism

Regulamentul a fost redactat pentru utilizarea lesnicioasă în format electronic (pdf) și include automatizări de tipul *trimiterilor (cross-reference)*. Pentru a utiliza referințele, un



click pe *textul senzitiv* (textul deasupra căruia cursorul mouse-ului se transformă în arătător) asigură transferul automat la paragraful referit.

Cuprinsul documentului include, de asemenea automatizări, astfel că un click pe titlul capitolului dorit trimite direct la pagina respectivă.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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.

Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale și sunt opozabile în justiție.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplică 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.

Regulamentul include prevederi stabilite pe baza unor acte normative în vigoare sau a unor avize emise în cursul procedurii de avizare a Planului Urbanistic General. Modificarea normelor legale care au stat la baza inserării unor prevederi în prezentul regulament atrage abrogarea prevederilor respective din regulament.

I.2 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Voinești, atât pentru suprafețele de extravilan cât și pentru cele de intravilan.

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.

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.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

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.

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.

Fac excepție de la prevederile alineatului precedent acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte sau în cazul în care complexitatea intervenției necesită studii suplimentare.

Pentru o parte din zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice (zone de restructurare / revitalizare / reabilitare / renovare) proiectantul PUG-ului lasă la latitudinea autorității locale stabilirea oportunității elaborării de PUZ-uri/PUD-uri sau posibilitatea autorizării cu încadrarea în prescripțiile prezentului Regulament.

I.2.1 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Voinești.

Planul Urbanistic General al comunei Voinești preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

Planul Urbanistic General al comunei Voinești preia prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Dâmbovița și prevederile Planului de dezvoltare durabilă a județului Dâmbovița.

Prezentul RLU preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare. În **ANEXA 4** sunt menționate documentațiile de urbanism aprobate ce au fost preluate total sau parțial.

Planurile Urbanistice Zonale ce au fost preluate se consideră detalieri ale reglementărilor prezentului PUG.

Gradul de detaliere a reglementărilor în aceste zone este mai redus, reglementările zonelor respective citindu-se în detaliu în PUZ-urile respective.

Există și cazuri în care fie s-au menținut prevederile care au fost apreciate ca oportune cuprinse în P.U.Z.-uri ieșite din valabilitate fie au fost modificate parțial sau total prevederile unor P.U.Z.-uri aflate în valabilitate.

I.2.2 CONDIȚII DE APLICARE

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

Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în conținutul regulamentului.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Pentru zonele situate în extravilan, este posibilă extinderea intravilanului și stabilirea unor reglementări de construire dacă se îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru funcțiuni legate de dezvoltarea turismului și agrementului – suprafața minimă de introdus în intravilan 0,5 ha,

- pentru funcțiuni legate de exploatarea agricolă sau forestieră sau pentru exploatarea resurselor naturale – fără limite minime,
- pentru dezvoltarea infrastructurii – fără limite minime,
- pentru locuințe: suprafața minimă 1,0 ha. și va fi legat pe minim o latură de intravilanul aprobat sau proprietarii își asumă realizarea integrală a extinderilor infrastructurii tehnice a comunei până în zona respectivă.

Condițiile restrictive nu se aplică în cazul funcțiunilor ce necesită sau recomandă, prin natura lor, amplasarea în afara localității (platforme industriale sau logistice, benzinării, cimitire, ferme zootehnice etc).

I.2.3 SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

I.2.3.1 SITUAȚII SPECIALE

Prin situații speciale se înțeleg:

- a) parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- b) instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (ex.: zone de extindere cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc mediu-mare, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare)
- c) inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.) sau vecinătatea imediată (inserția dotărilor publice sau de interes public)
- d) operațiunile urbanistice importante
- e) propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.

I.2.3.2 DEROGĂRI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- a) obiective cu destinații semnificative oportune pentru comunei Voinești și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- b) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- c) vecinătatea imediată cu funcțiuni și alte caracteristici similare
- d) condiții dificile de fundare;
- e) alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

1.2.3.3 MODALITĂȚILE DE AUTORIZARE

Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- În urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal în cazul situațiilor speciale, cu excepția celor prevăzute la lit. **e)**
- În urma aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu elaborat, avizat și aprobat conform legii în cazul situațiilor speciale prevăzute la lit. **e)** și în cazul solicitărilor de derogări cu privire la retrageri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei; Planurile Urbanistice de Detaliu vor include, în justificarea soluției, desfășurări de fațade și (dacă sunt implicate locuințe sau alte construcții cu cerințe exprese de însorire) studiu de însorire
- În urma elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal sau a unui Plan Urbanistic de Detaliu în cazul situațiilor speciale prevăzute la lit. **c)**, după caz (aprecierea situației se face de către structura specializată condusă de arhitectul-șef, funcție de prevederile prezentului regulament și de amploarea estimată a influenței inserției asupra zonei)
- La situațiile speciale prevăzute la lit. **b)** se admite, prin excepție, autorizarea directă fără elaborarea unei documentații de urbanism, în cazul inserțiilor care *respectă integral toate celelalte reglementări din prezentul regulament*, pentru:
 - terenurile din domeniul privat al autorității locale, ce au fost introduse în intravilan cu funcțiunea de spații verzi publice – pentru spații verzi ce implică numai amenajări minimale, precum zone de picnic sau dog-park, dacă amenajările propuse au caracter provizoriu (inclusiv împrejurimile) și nu implică modelarea semnificativă a terenului
 - funcțiunea de locuințe individuale sau funcțiuni complementare locuirii (funcțiunile menționate ca permise) pe parcele care indeplinesc următoarele condiții cumulative:
 - inserția se înscrie într-un front construit existent (pe parcelele adiacente au fost legal edificate construcții cu funcțiuni similare)

- pe parcela în cauză nu a fost prevăzut expres prin PUG o funcțiune publică, un traseu de drum public sau alte potențiale lucrări de interes public (lucrări de dirijare de torenți, lucrări de stabilizare de pante etc)
- modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii.

Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin prevederilor Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și Regulamentului General de Urbanism. Limita derogarilor ce pot fi aprobate este stabilită prin acte normative (legi, hotărâri de guvern etc.).

Modificarea RLU se face *punctual* prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Modificarea RLU *în ansamblu* se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

I.3 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în **ANEXA 2** la prezentul regulament.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL

II.1.1 GENERALITATI

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se

preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).

Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism.

Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului regulament, conform Ordinului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2361/2010 este prezentată în **ANEXA**.

Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul zonei de protecție a monumentelor și siturilor arheologice este strict interzisă fără descărcarea de sarcină arheologică sau studii aferente conform legislației în vigoare.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:

- Drumuri și rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de ferma, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice, parcuri eoliene etc)

În vederea dezvoltării durabile a localității se recomandă reducerea la minim a suprafețelor mineralizate. În acest scop sunt reglementate procente maxime de ocupare a terenului și procente minime de spații verzi obligatorii. De asemenea sunt cuprinse o serie de recomandări pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor.

II.1.2 TERENURI AGRICOLE¹

Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:

¹Ținând seama de prevederile "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000

- încadrate în clasa I și II de calitate,
- amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare,
- plantate cu vii și livezi
- destinate pajiștilor

Execuția de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menționate se poate face numai cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcția agricolă) după caz, potrivit competențelor legale.

II.1.2.1 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

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

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

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.

II.1.2.2 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

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.

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii².

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

Autorizarea amplasării construcțiilor pe terenurile agricole se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- amplasarea instituțiilor publice și serviciilor de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

² Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013

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

II.1.3 SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE³

Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împadurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării.

II.1.4 RESURSELE SUBSOLULUI⁴

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare⁵.

Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.

Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zone de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologica ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă. Construcțiile în

³Ținând seama de prevederile Codului silvic și ale "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000

⁴Ținând seama de prevederile "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000 și Legii Minelor

⁵ Potrivit Legii Minelor nr.85/2003 cu modificările ulterioare

aceste perimetre se autorizeaza conform Legii 50/1991 cu modificarile ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

II.1.5 RESURSE DE APĂ⁶, PLATFORME METEOROLOGICE⁷

II.1.5.1 PROTECTIA APELOR

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în Anexa 2 la Legea Apelor.

Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apa a comunei se face potrivit HG 930/2005.

II.1.5.2 PROTECTIA PLATFORMELOR METEOROLOGICE

Statiile meteorologice se protejeaza potrivit art.18-19 din Legea meteorologiei 139/2000:

- In scopul asigurarii reprezentativitatii datelor, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție meteorologica absoluta, a caror latime este de 30 m.
- In zonele de protecție meteorologica absoluta executarea de instalatii supraterane, de irigatii și plantarea de culturi forestiere sau culturi agricole inalte este interzisa.
- Zonele de protecție prevazute la alin. (1) și (2) sunt considerate, în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, zone supuse unor reglementari speciale.
- Amplasarea pe o distanta de pana la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție absoluta a platformei meteorologice de construcții mai inalte de 1/6 din distanta dintre construcție și limita zonei de protecție, de retele de inalta tensiune sau de telecomunicatii, de obiective care emit în atmosfera fum și pulberi, de sisteme de irigatii prin aspersie și plantarea de perdele forestiere sunt admise numai cu acordul prealabil al Centrului meteorologic national.

⁶Conform Legii apelor 107/2006 si HG 930/2005

⁷Conform Legii meteorologiei 139/2000

II.1.6 ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

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

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii⁸.

Pe teritoriul comunei Voinești nu există arii naturale protejate potrivit legii.

II.1.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând **monumente istorice**, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în **zone de protecție a monumentelor** și în **zone construite protejate**, stabilite potrivit legii, ori la **construcții cu valoare arhitecturală** sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate se pot executa numai în baza unei autorizații de construire⁹.

Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, a lucrărilor de zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifica elementele de fatada și culorile clădirilor și în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJCPCN Dâmbovița după caz) și al Primăriei Voinești.

Autorizațiile de construire și desființare a construcțiilor reprezentând **monumente istorice**, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în **zone de protecție a monumentelor** și în **zone construite protejate**, stabilite potrivit legii, ori la **construcții cu valoare arhitecturală** se emit în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJCPCN Dâmbovița după caz).

Concluziile Studiului de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului construit, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită culturală, istorică, arhitectural-urbanistică elaborat de BIA Irina Călinescu - specialist **prof.dr.arh. Sergiu NISTOR**, expert atestat MC 151E/2013, sunt că, deoarece perimetrele delimitate prin PUG-ul vechi, care la

⁸ Conform OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modificări ulterioare

⁹ Conform art.3 alin.1 lit.b din Legea 50/1991 republicată cu modificările ulterioare

data aceea păreau a conține obiective de arhitectura tradițională, și-au pierdut valorile pentru care fuseseră instituite, **nu este necesară instituirea unei zone construite protejate.**

II.1.7.1 PROTECȚIA MONUMENTELOR CLASIFICATE

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt¹⁰:

- a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e) strămutarea monumentelor istorice;
- f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Parametrii urbanistici precum POT, CUT, regim de înălțime stabiliți prin prezentul Regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic general nu sunt aplicabili imobilelor - monument istoric pentru care indicatorii se stabilesc în baza studiului istoric la nivel de parcelă.

La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii (sau DJCCPCN Dâmbovița, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.

¹⁰ Ibid., art.23

Construirea în zona de protecție a monumentelor și siturilor se va face cu condiția obținerii avizului de la Ministerul Cultelor și Culturii sau a Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Dâmbovița (după caz, potrivit competențelor legale), în cazul monumentelor, respectiv cu condiția supravegherii arheologice sau descărcării de sarcină arheologică după caz, în cazul siturilor arheologice.

Zona de protecție a monumentelor clasificate este stabilită potrivit studiului istoric de fundamentare sus-menționat.

Lista monumentelor istorice clasificate este cuprinsă în Tabelul 5 Monumente arhitecturale incluse în LMI 2010 și Tabelul 6 Monumente comemorative incluse în LMI 2010 și Tabelul 7 Lista monumentelor arheologice de pe raza comunei Voinești, clasate în LMI 2010

RESTRICȚII URBANISTICE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

- **In jurul monumentelor istorice – construcții:**
 - pe o rază de 6,0 m de la clădirile-monument se instituie o zonă **non-aedificandi**.
 - Înălțimea la streșină a construcțiilor nu va depăși 6,0 m; mansardările nu sunt admise
 - Construcțiile de pe parcelele MI și din Zonele de protecție ale MI vor urmări folosirea materialelor de construcție și finisaj tradiționale, în culori naturale, fără tonuri puternice sau stridente. Se va urmări folosirea lemnului, a zidăriei, tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var.
 - Nu vor fi admise învelitori din materiale care imită soluții tradiționale precum tablă imitând țigla, țigle bitumate imitând țigla ceramica, etc.
 - Se va interzice folosirea tâmplăriei de PVC la ferestrele și ușile exterioare.
 - Nu vor fi admise închiderea prispelor, foișoarelor ori galeriilor ce tradițional erau deschise.
 - Împrejmirile vor fi cele tradiționale, specifice zonei, evitând blocarea totală a perspectivei spre curți
 - Se interzice amplasarea de reclame, mash-uri sau bannere pe monumente; prin excepție se admite amplasarea firmelor care anunță activitatea desfășurată în clădire, cu avizul Direcției de Cultură; pe instituțiile publice se admit firme cu dimensiuni standardizate prin reglementări specifice iar pentru alte activități se admit firme de maxim 500 cmp;
 - Amplasarea reclamelor în zona de protecție a monumentelor va fi reglementată prin regulamentul local de publicitate ce va fi avizat și de Direcția de Cultură sau prin PUZ aprobat pentru zona de protecție a monumentului

- amplasarea/extinderea construcțiilor nu va obtura în niciun fel culoarul perspectiv spre monument; în acest scop se interzice ieșirea din aliniere și depășirea înălțimii maxime la streășină, sus menționate
- orice derogări de la prezentele reglementări nu se admit decât în baza unui PUZ elaborat pentru întreaga zonă de protecție a monumentului, în condițiile legii
- **In jurul crucilor de piatră și monumentului comemorativ**
 - Se interzice construirea în imediata vecinătate
 - amplasarea/extinderea construcțiilor din apropiere nu va obtura în niciun fel culoarul perspectiv spre monument; în acest scop se interzice ieșirea din alinierea existentă
 - Se vor păstra, respecta și amenaja împrejuririle de protecție
 - Împrejmuirea amplasamentului crucilor de piatră clasate monument istoric, de regulă pe un perimetru de 1.20 x 1,20 m
 - Aplicarea plăcuței distinctive de marcă a calității de MI pe împrejuririle crucilor de piatră și monumentului comemorativ clasate monument istoric
 - Pentru construcțiile (inclusiv împrejuririle) situate în zona de protecție se vor utiliza obligatoriu materiale, finisaje și culori tradiționale
 - Amplasarea reclamelor în zona de protecție a monumentelor va fi reglementată prin regulamentul local de publicitate ce va fi avizat și de Direcția de Cultură sau prin PUZ aprobat pentru zona de protecție a monumentului

II.1.7.2 PROTECȚIA SITURILOR ARHEOLOGICE

Pe raza comunei Voinești există *situri arheologice clasificate* ca monumente istorice (vezi Tabelul 7). Cu ocazia elaborării studiului arheologic nu au fost reperate alte situri arheologice.

Siturile arheologice și zonele lor de protecție au fost delimitate potrivit studiului elaborat de Arheolog expert dr. Daniela Mihai

Intervențiile în zona siturilor arheologice clasificate ca monumente istorice și în zonele lor de protecție se vor putea face numai cu avizul Direcției Monumentelor (și după caz a Ministerului Culturii pentru situl DB-I-s-A-17160), care va putea condiționa executarea lucrărilor de eliberarea certificatului de descărcare de sarcină arheologică sau supravegherea arheologică, după caz.

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protective este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specific de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;
3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;
4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;
5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;
6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.
7. Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii .
9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
10. Toate lucrările care urmează să afecteze solul aferent sitului arheologic delimitat în Parcul Herăstrău, în zonele în care există situri arheologice în LMI și RAN, săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură, urmează să fie anunțate prin grija Direcției de Cultură a Județului Dâmbovița care va impune restricții prin supraveghere sau cercetare arheologică, după caz

II.1.7.3 IMOBILE PROPUSE A FI CLASATE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

Imobilele propuse spre clasare sunt cuprinse în Tabelul 8 Lista imobilelor propuse la clasare ca monument istoric.

Pentru aceste construcții se instituie un regim de protecție după cum urmează:

- Se interzice desființarea totală sau parțială a construcției
- Se interzice modificarea expresiei arhitecturale
- Se interzice alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
- se instituie provizoriu zona de protecție potrivit studiului istoric sus-menționat iar procedura de avizare urmează procedura instituită pentru monumentele istorice; zona de protecție se va definitiva în cadrul procedurii de clasare¹¹

Intervențiile la imobilul propus ca monument și construirea în zona de protecție propusă se face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Dâmbovița, similar procedurii aplicabile monumentelor clasificate.

II.1.7.4 MONUMENTE DE FOR PUBLIC

Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie.

Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice are o rază de **50 m** în jurul monumentului.

Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Dâmbovița.

II.1.8 AMENAJĂRI CU CARACTER MILITAR ȘI SPECIAL

În temeiul art. 38 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, al art. 30, al art. 33 și al art. 38 lit. d) din Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competențelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, Serviciului Roman de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Pază, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către fiecare dintre

¹¹ potrivit art.9 alin (2) din Legea 422/2001, cu modificările ulterioare

aceste institutii, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent ¹².

Lucrarile ce urmeaza a fi efectuate la obiective cu caracter militar amplasate în construcții reprezentand monumente și ansambluri istorice, arheologice, de arhitectura, arta și cultura și cele din zonele lor de protecție, inclusiv lucrarile ce urmeaza a fi efectuate în zonele asupra carora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevazut în documentatiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobate, nu se includ în prevederile alineatului precedent și se autorizeaza potrivit prevederilor legale în vigoare¹³.

Construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI și SRI), necesita avizul favorabil al acestor institutii¹⁴.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.2.1 EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Reglementările din prezentul capitol sunt fundamentate prin Studiul privind zonele de risc antropice și naturale elaborat de SC Rockware Utilities SRL – studiu de fundamentare al Actualizării PUG și RLU al comunei Voinești.

II.2.1.1 RISC SEISMIC

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ **P100-1/2013** comuna Voinești prezintă:

- valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30g$ pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

¹²Potrivit Ordinului nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar

¹³Ibidem

¹⁴ Potrivit Ordinului nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor

- Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

Cutremurele făgărășene, tipic polikinetice, au o durată lungă de manifestare, dar energie moderată.

II.2.1.2 RISC LA ALUNECARE

Potrivit studiului geotehnic de fundamentare, în comuna Voinești, zone cu risc de alunecări sunt:

- zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare, reprezintă zonele cu alunecări sau prabusiri de roci cu probabilitate de reactivare foarte mare. Sunt în general zone despădurite cu panta de mai mare de 20 grade;
- zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie — mare, cu o răspândire redusă în cadrul comunei, situate tot pe zonele de racord ale elementelor cadrului natural, dar și pe versanții vailor.
- zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie, situate pe zonele de racord între nivelele de terasă unde pantele nu depășesc 10 grade, împădurite, cu nivel hidrostatic situat la adâncimi mai mari de 10 m și nemobilate;

MĂSURI

- Zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare prezente pe versanții cu pantă mai mare de 30 grade sunt incluse în categoria zonelor *impropriei amplasării construcțiilor* – care fie sunt situate în extravilan fie sunt supuse *interdicției de construire*
- zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie — mare și medie sunt considerate *bune de construit cu amenajări speciale* (realizarea de platforme și ziduri de sprijin).
- Stabilirea limitei intravilanului se face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate.
- Pentru zonele cu potențial mediu de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor Studiul privind zonele de risc face se vor următoarele recomandări:
 - amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
 - se vor proiecta construcții ușoare;
 - nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);

- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
 - se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
 - se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
 - se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.
- Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea

II.2.1.3 RISC LA INUNDAȚII

Pe teritoriul comunei Voinești fenomenele de inundabilitate s-au manifestat pe suprafețe restrânse, pe *terasele râului și zona de luncă ale râului Dâmbovița, pe pâraiele și torenții* care traversează aproape toate zonele construite.

În *zonele depresionare* și cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații *bâlțește*.

În perioadele cu *precipitații abundente și viituri* se produce *eroziunea talvegului* râului Dâmbovița.

Un alt fenomen ce se produce la viituri este reprezentat de *eroziunea malurilor*, lucru ce duce la modificarea cursului râului Dâmbovița. Zonele inundabile includ și aceste zone cu potențial de eroziune.

Toate satele sunt afectate de traversările torenților care antrenează inundații și eroziuni.

MĂSURI

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române
- Se impune efectuarea de lucrări hidrotehnice pentru diminuarea eroziunilor și prevenirea inundațiilor provocate de torenții care traversează toate satele.
- Pe cursul râului Dambovita sunt necesare lucrari de regularizare, procesul de eroziune si mutare a albiei minore fiind deja alarmant in special in vecinatatea zonelor de locuit din satele Oncesti și Gemenea
- zonele inundabile si de eroziune aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent sunt incluse in categoria zonelor *improprii amplasării construcțiilor* – care fie sunt situate în extravilan fie sunt supuse *interdicției de construire*
- zonele de curs si de eroziune ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent (torenți) sunt incluse in categoria zonelor *improprii amplasării construcțiilor* – care fie sunt situate în extravilan fie sunt supuse *interdicției de construire*

- zonele cu drenaj insuficient sunt încadrate la categoria terenurilor bune de construit cu amenajări speciale, unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor;
- zonele inundabile ale rețelei hidrografice cu caracter temporar sunt încadrate la categoria terenurilor bune de construit cu amenajări speciale, unde amenajările constau în regularizarea albiilor vailor
- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.

II.2.2 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Amplasarea în intravilanul comunei Voinești a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip *Seveso*) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.

Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip *Seveso*) se poate eventual face în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor intravilanului aprobat prin prezentul PUG.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip *Seveso*, se poate eventual face numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

II.2.3 ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de

reglementare). În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor administ

Extrase din principalele reglementări în vigoare la data elaborării prezentului Regulament sunt cuprinse în ***Error! Reference source not found.*** Conținutul respectiv are caracter redominant informativ, el nu înlocuiește condiționările pe care le stabilesc, în fiecare caz concret, emitenții avizelor specifice, obligatorii conform reglementărilor legale.

II.2.4 APARAREA INTERESULUI PUBLIC ȘI FACILITATI OFERITE PROPRIETARILOR

II.2.4.1 TERENURILE DESTINATE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM REALIZarii DRUMURILOR PUBLICE ȘI UTILITĂȚILOR

Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica **non aedificandi** – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentatii de urbanism aprobate, creerii și modernizării de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/largirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Drumurile (=străzile) prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

Proiectele minime admisibile pentru drumurile publice sunt cuprinse în planșa 3.2.1-3.2.3.- REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE, SC.1:5000.

II.2.4.2 TERENURILE DESTINATE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM REALIZarii ALTOR SCOPURI PUBLICE

În cazul terenurilor cu suprafețe între 10000 mp ÷ 20000 mp supuse parcelării, în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice o suprafață de 5% din totalul terenului. Pentru terenuri mai mari de 20000 mp supuse parcelării va fi afectată scopurilor publice, altele decât străzile, 10% din suprafața terenului.

Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acestora. Acestea pot fi :

- echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lăcașuri de cult s.a.m.d.)
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/comunei precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.
- facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

II.2.4.3 STIMULENTE PENTRU FACILITAREA SOLUTIONARII SPAȚIILOR PUBLICE

În cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, piete etc potrivit prezentului PUG și PUZ-urilor, în cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela/proprietatea initiala, tinandu-se seama ca necesitatea publică este cea care denatureaza situația proprietatii și proprietarii au venit în intampinarea acestei necesitati. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația initiala ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.

Facilitatea nu este oferita în cazul primirii de catre proprietari a unor compensatii materiale pentru teren (cumparare de catre oras, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau alta metoda de compensare).

În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică, în cazul în care proprietatea-teren diminuata în scopul realizarii de lucrări de utilitate publică devine inutilizabila destinatiei initiale, expropriatorul are obligatia de a despagubi întreaga proprietate.

Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ aprobat (sau după caz prin documentatii tehnice), sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public pentru satisfacerea interesului public beneficiaza pentru restul parcelei de un spor al suprafetei desfășurate admise egal cu de trei ori suprafața de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut prin act notarial și fara despagubiri din partea comunei Voinești și se respecta celelalte reglementari aferente (retrageri, însorire etc).

Proprietarii terenurilor din care prin PUZ aprobat se propune dezmembrarea unor parcele pentru destinatii publice potrivit art.2.2.6.2. beneficiaza pentru restul terenului de un spor al suprafetei desfășurate admise egal cu de trei ori suprafața de teren transferata spre domeniul public atunci cand transferul este facut prin act notarial și fara despagubiri din

partea comunei Voinești și se respecta celelalte reglementari aferente (retrageri, însorire etc).

Proprietarii terenurilor care se parcelează la inițiativa acestora, potrivit unui PUZ au obligația dezmembrării terenului potrivit PUZ-ului aprobat și transmiterii către domeniul public a parcelelor destinate creării/modernizării de drumuri publice și realizării unor lucrări ingineresti de interes public. Transmiterea acestor terenuri se realizează prin act notarial, fără plată, dar cu obligația din partea autorității locale de a introduce lucrările respective în programele multianuale și a le realiza potrivit graficului.

În cadrul operațiunilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare, suplimentar față de trama strădala publică prevăzută în PUG sau PUZ-uri, drumuri de servire locală (de acces la parcele). Prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare se va propune, și prin Hotărâre a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locală propus/e și modul de administrare al acestor drumuri și al utilitatilor necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituti de trecere sau drumuri în coproprietate) numai cu condiția stabilirii clare a obligațiilor și răspunderilor legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilitatilor aferente. Îndeplinirea condiției menționate va fi verificată obligatoriu la emiterea autorizației de construcție.

II.2.5 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitare, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

II.2.6 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului a fost stabilit pe baza:

- prevederilor regulamentului general de urbanism
- analizei critice a țesutului urban
- practicii de stabilire a organizării incintelor imobilelor astfel încât să fie satisfăcut ansamblul cerințelor urbanistice

Ca urmare, există subzone în care procentul de ocupare al terenului reglementat prin prezentul regulament este majorat sau micșorat față de limitele înscrise în regulamentul general de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentul regulament pentru fiecare subzonă.

Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, derogări de la limita maximă admisă pentru POT prin prezentul regulament se pot stabili prin planuri urbanistice zonale avizate și aprobate potrivit legii, după cum urmează:

- printr-un Plan Urbanistic Zonal care demonstrează respectarea tuturor celorlalte cerințe la nivelul incintelor - și în primul rând cerințele legate de asigurarea locurilor de parcare conf. ANEXA 9 și asigurarea procentului minim de spații verzi conf. **ANEXA 10**.

II.3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

II.3.1 BANDA DE CONSTRUIBILITATE ȘI EDIFICABILUL

În scopul realizării unei coerente în amplasarea clădirilor se definește o **banda de construibilitate**¹⁵ în interiorul careia se amplasează *clădirile principale* și funcționează obligatoriu regula calcanului.

În cuprinsul prezentului regulament banda de construibilitate este definită de regulă sub forma de condiții cumulative (vezi **Fig. 3**).

¹⁵ Vezi definiția din anexa 3 – glosar la prezentul regulament

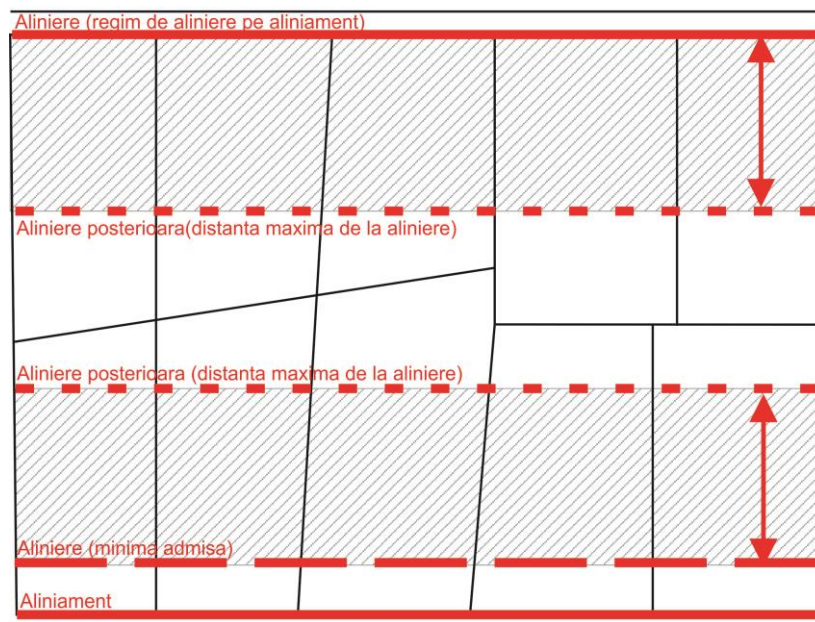


Fig. 1 Banda de constructibilitate definita de aliniere și adancime maximă de la aliniere

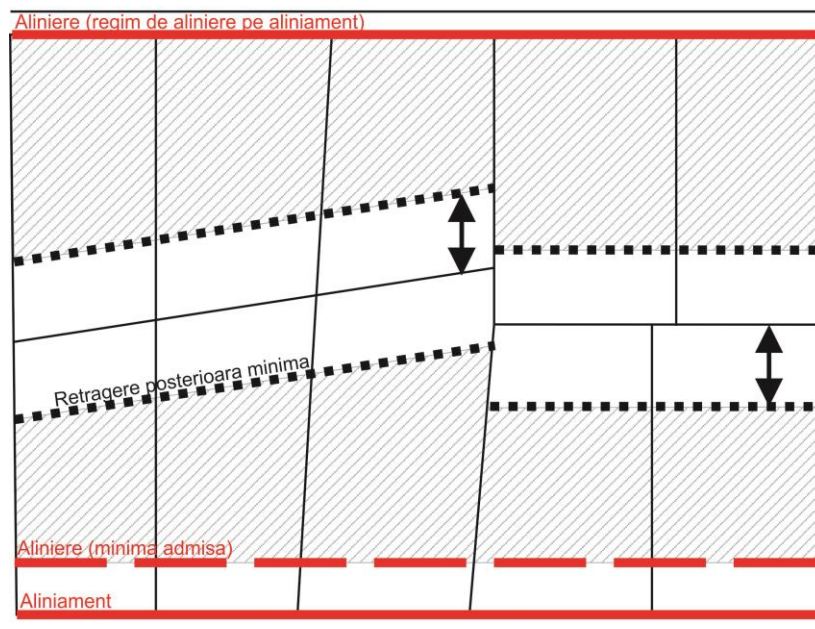


Fig. 2 Banda de constructibilitate definita de aliniere și retragerea minima de la limita de fund a parcelelor

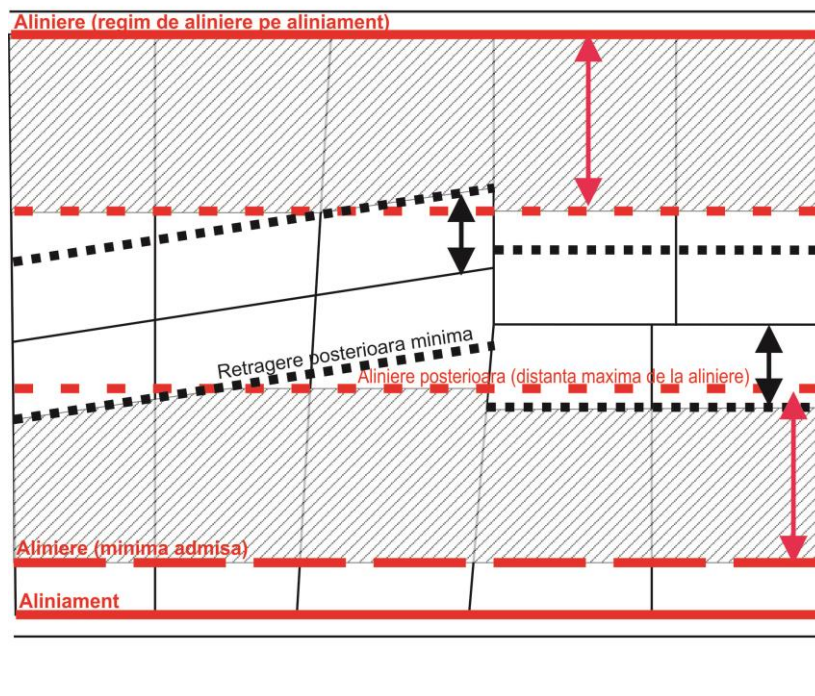


Fig. 3 Banda de construibilitate definita prin criterii cumulative

Aliniamentul posterior (de fund) este *de regulă* amplasat la minim 5,00 m de limita de fund a parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure față de hotar o retragere a clădirilor de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină/cornișă.

Pentru parcelele de colț nu există aliniament posterior.

Funcție de caracteristicile morfologice ale tesutului urban pot fi și cazuri de extindere a benzii de construibilitate dincolo de limita posterioară descrisă mai sus. Aceste cazuri sunt excepții de la regula și se admit dacă:

- Se respecta condițiile de însoțire pe propria parcelă și pe parcelele adiacente
- se acopera calcanele existente și nu sunt create altele noi
- detalierea reglementărilor de fațadă prin PUD

Pentru utilizările atipice pe parcele atipice¹⁶ banda de construibilitate nu are caracter obligatoriu decât în aplicarea regulii calcanului. Stabilirea edificabilului pe parcelă cu ieșirea din banda de construibilitate se face în baza unui PUD (dacă nu a fost reglementată printr-un PUZ).

¹⁶ Exemplu: o școală pe o parcelă de 2000 mp într-o zonă de locuințe individuale pe parcele având în medie 300 - 400 mp

Anexele parter ale construcțiilor, cu înălțimea la streșină/cornișă maxim 3,0 m, care nu produc dezagregamente se pot amplasa în afara benzii de construibilitate (sau a edificabilului), la distanța minimă de 1,0 m¹⁷ de limitele laterale și posterioare ale incintei dacă respectă normele de protecție la incendiu.

În cazul anexelor a căror înălțime maximă nu depășește înălțimea maximă permisă a împrejurimii se admite adosarea la împrejurire/construirea pe limita de proprietate cu condiția ca panta învelitorii să fie orientată spre incinta proprie.

II.3.2 REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN

II.3.2.1 REGULI GENERALE DE MODELARE A TERENULUI

Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, în afara cursului natural¹⁸ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.

Prin modelare semnificativă se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor (zona grădinii de fațadă);

Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate de regulă în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural și îmbrăcate în vegetație.

Prin excepție, pentru parcelele situate la limita intravilanului în zone cu pante mari (peste 15%) este permisă realizarea de ziduri de sprijin pe limita laterală/posterioară care

¹⁷ Dacă nu au ferestre cu vedere; dacă au ferestre cu vedere, sau deschideri asimilabile, spre vecinătate retragerea nu va fi mai mică de 2,0 m, conform cod civil.

¹⁸ Vezi art.604 Cod Civil

constituie granița intravilanului, cu condiția să aibă la bază un proiect de specialitate și să nu împiedice scurgerea naturală a apelor meteorice.

Pentru intervențiile în zonele de risc vezi capitolul **II.2.1**.

Lucrările de interes public de stabilizare generală a zonelor de risc nu sunt supuse condițiilor prezentului articol.

Realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice nu este supusă condițiilor prezentului articol.

II.3.2.2 REGULI GENERALE DE CONFORMARE LA TEREN

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului. Excepțiile de la regula sunt reglementate specific în cadrul prezentului regulament.

Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.

Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.

Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

II.3.3 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax cornișă=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 dacă se respectă *înălțimea maximă permisă la streășină/cornișă*.

Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în **ANEXA 3** – Glosar.

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.

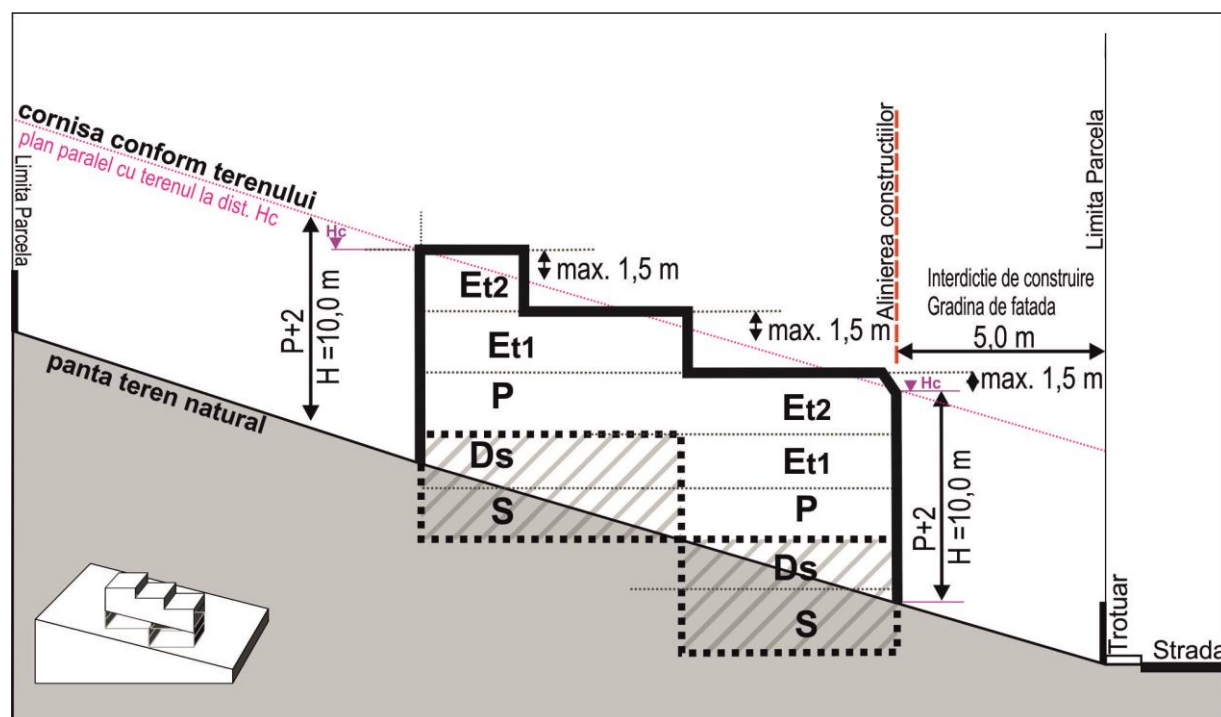


Fig. 4 Exemplificare conformare la teren - aplicarea regulii generale

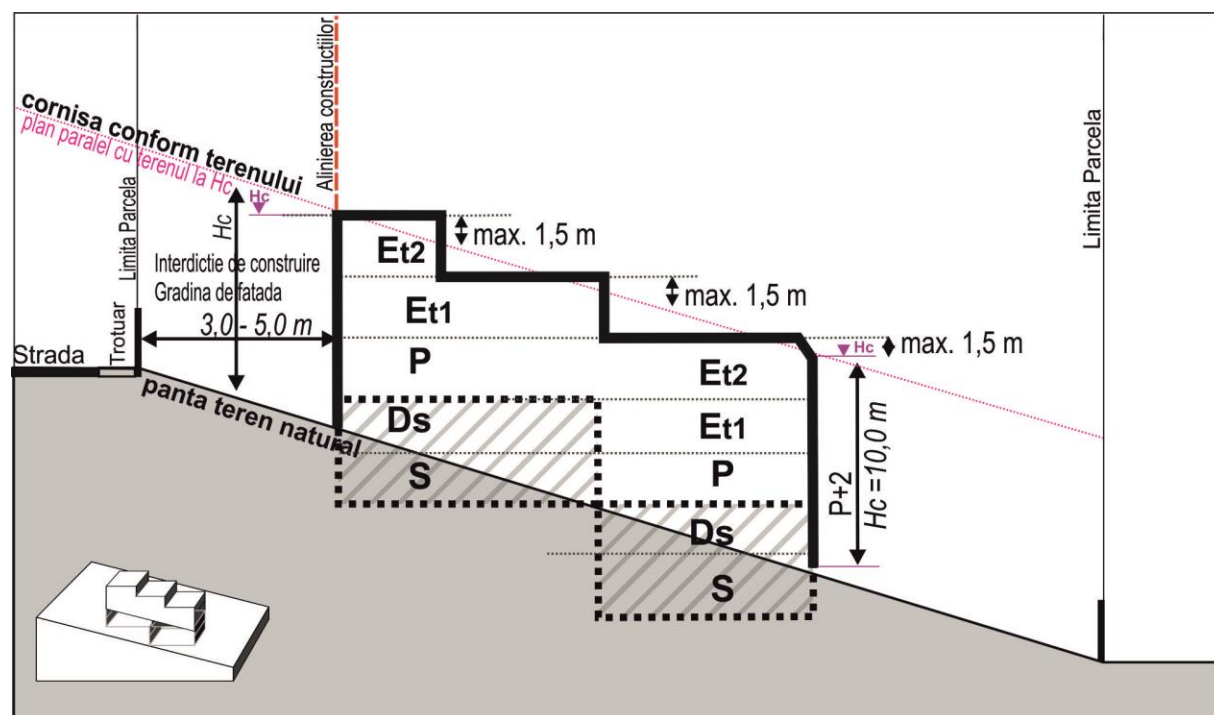


Fig. 5 Ilustrare conformare la teren pe parcele cu panta descendenta sau pe parcele cu dubla orientare

Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale:

- Zone menționate expres în cadrul regulamentului, în care se poate aplica regula din **Fig. 6**
- Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de panta mari la care inscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale **pe fatada orientată spre strada**.

Pe terenurile cu panta descendentă (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre strada), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornisei/streșinii să nu depășească nivelul admis la strada al cornisei.

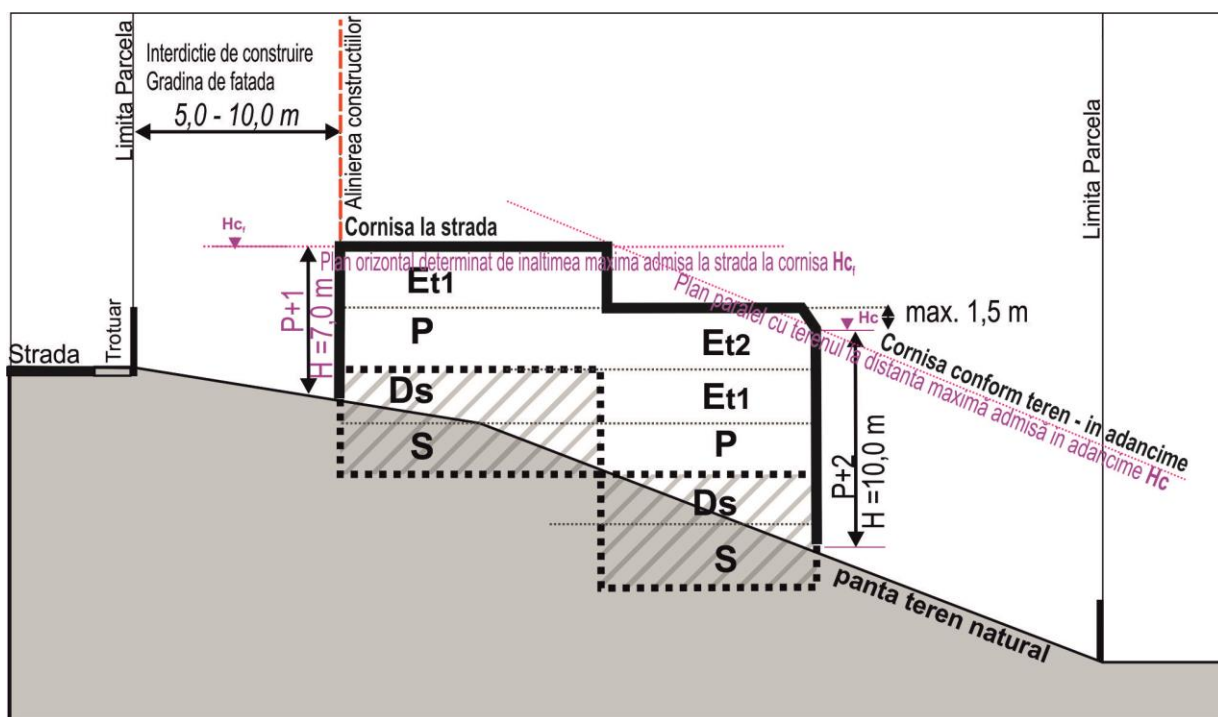


Fig. 6 Exemplificare conformare la teren - regula speciala pentru pante descendente

II.3.3.1 CORELAREA ÎNĂLȚIMII CU DISTANȚA DINTRE FRONTURI

Ca regula generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

Tabelul următor ilustrează relația dintre înălțimea construcțiilor la streșină/cornișă și distanța dintre fronturi.

Latimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard</i>	Înălțimea maximă admisă (m)	Număr niveluri convenționale	Număr niveluri suplimentare admise: -(A) ¹⁹ -(B) ²⁰
1	2	3	4
Sub 9,0 m	6-8	P+1 - P+1+M	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 -11,00 <i>Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m.=10 m (categ. III)</i>	10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
11,01 - 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 m (categ. III)</i>	12	P+2+M - P+3	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
13,00 -16,0 m	15	P+4	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

Tabelul 1 Corelarea înălțimii maxime cu distanța dintre aliniamente

În cazul fronturilor retrase de la aliniament înălțimea maximă admisă se poate majora corespunzător.

Înălțimea maximă admisă din coloanele 2 și 3 din tabelul de mai sus vor fi plafonate de înălțimea maximă admisă în UTR/zona funcțională specifică.

Nivelurile suplimentare admise potrivit coloanei 4 pot fi realizate numai dacă se respectă regula calcanului și dacă se respectă reglementările de însorire și alte reglementări specifice.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă unul sau două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45° potrivit tabelului de mai sus și exemplificarilor din **Fig. 7**

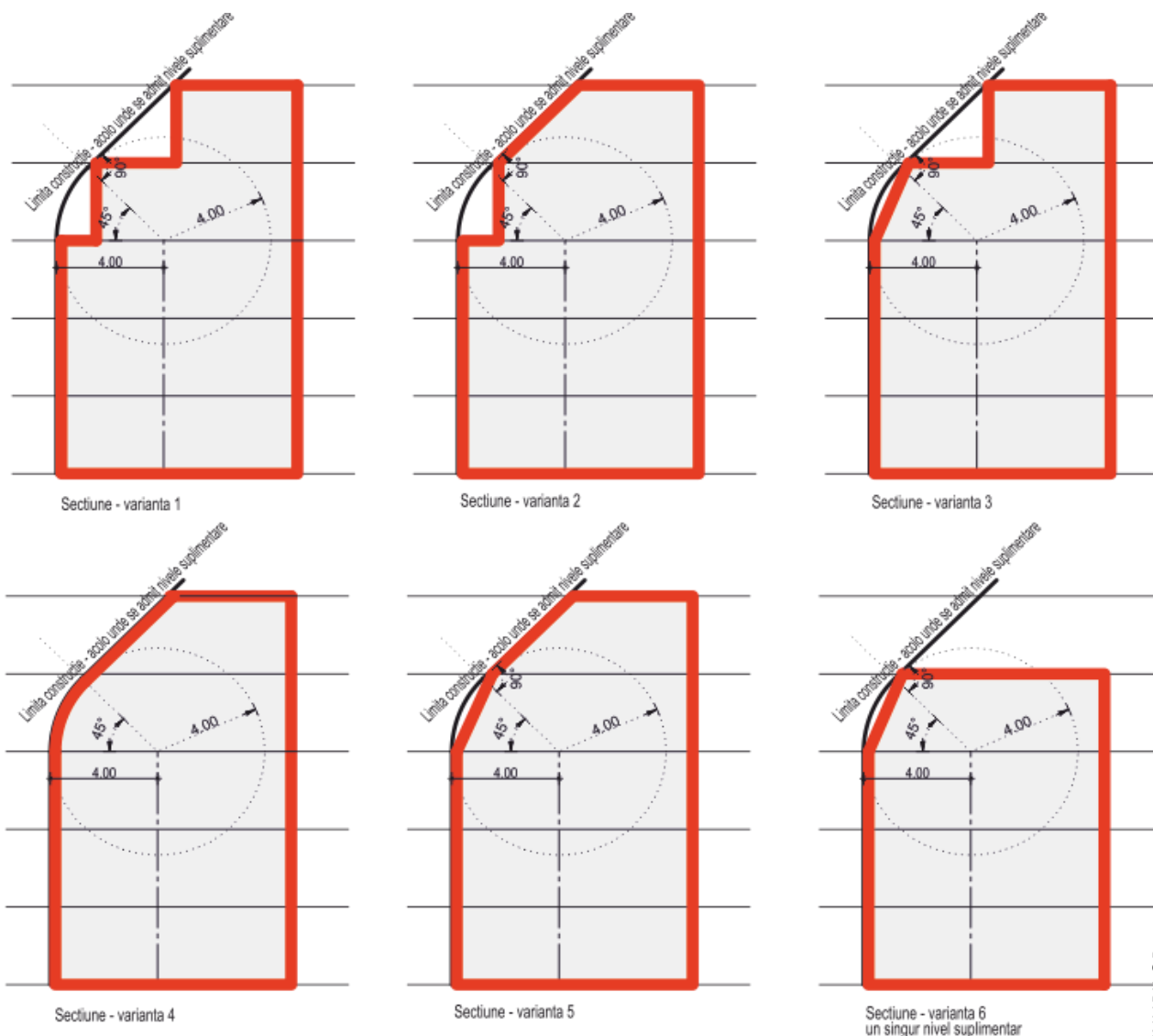
În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Construcțiile peste 12 0 m înălțime sînt fi eventual amplasate numai în baza unui PUZ care să reglementeze toate condițiile inserției.

Explicitarea regulii nivelurilor suplimentare retrase (A): niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade:

¹⁹ retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta

²⁰ în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)



VARIANTE EXEMPLIFICATIVE DE INSCRIERE A VOLUMETRIEI CONSTRUCȚIEI ÎN LIMITA MAXIMĂ ADMISĂ (ÎN ZONE ÎN CARE SE ADMIT 1-2 NIVELE SUPLEMENTARE)

Fig. 7 Exemplificări ale aplicării regulii de realizare a nivelurilor suplimentare

II.3.4 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea construcțiilor se face ținând seama de condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale cuprinse în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism precum și de reglementările din normative specifice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin

evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Prin prevederile prezentului regulament se urmărește respectarea normelor de igienă referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilație.

Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectură (majoritatea construcțiilor)

Reglementările specifice de orientare față de punctele cardinale sunt cuprinse în **ANEXA 11**

II.3.5 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr.43/1997 aprobată prin Legea 82/1998, republicată, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.

Pentru definiții și detalii referitoare la ampriza drumurilor și străzilor, zone de siguranță și protecție vezi capitolul **0**.

Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter *minimal*. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone “*non aedificandi*” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii (vezi și capitolul **II.2.4.1**). Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul **II.3.7**, fără a depăși aliniamentul reglementat.

Execuția de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumului din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.

II.3.6 AMPLASAREA FATA DE INFRASTRUCTURA FERROVIARĂ

Amplasarea construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii feroviare se face în afara zonei de siguranță a căii ferate.

În comuna Voinești nu există la această dată infrastructură feroviară.

II.3.7 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

II.3.7.1 CRITERII DE STABILIRE A REGIMULUI DE ALINIERE

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru definiția **aliniamentului** vezi **ANEXA 3** la prezentul regulament. Când se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de **aliniamentul reglementat**, rezultat din *realinierea parcelor*.

Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zonă *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

La intersecția dintre străzi, în vederea asigurării **triunghiului de vizibilitate**, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care să prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică **regula tesirii aliniamentului**; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a prevăzut expres în prezentul PUG necesitatea studierii soluționării intersecției însoțită de interdicție temporară de construire până la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersecție este *regula de realiniere a parcelor*. Ca atare, regula se aplică și la executia de împrejurimi în intersecții.

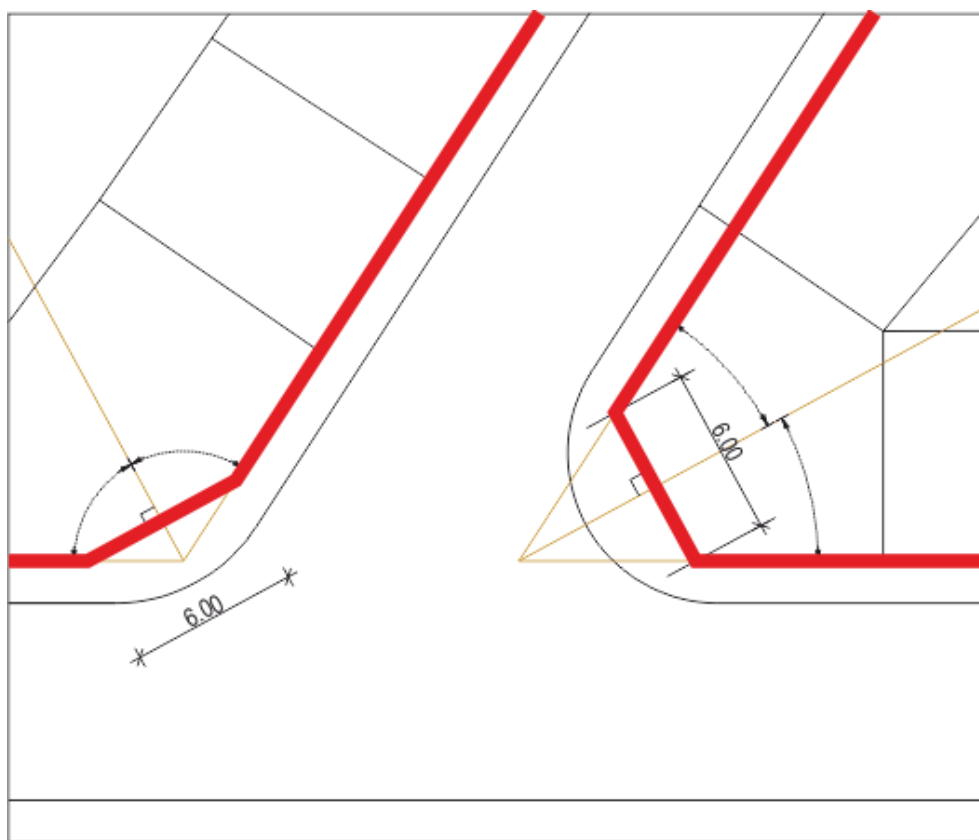


Fig. 8 Ilustrare tesirea aliniamentului în intersecții

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Pentru **parcelele de colt** retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, cu verificarea respectării regulii tesirii aliniamentului în intersecții.

Pe parcelele de colt nu se admit decât *construcții cu dubla orientare* (fatade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către stradă.

În cazul în care retragerea impusă de calcanul adiacent este diferită de regimul de aliniere dominant (sau regimul de aliniere admis) trecerea de la un regim de aliniere la altul se face pe o **distanță de revenire** cu o lățime minimă de 2,0 m.

Amplasarea clădirilor se face:

- i. **Pe aliniament** – regula ce se manifestă parțial în zona centrală și local în rest în comuna Voinești
- ii. **Retrasa de la aliniament** – regula caracteristică în majoritar în comuna Voinești

Regula de amplasare față de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

II.3.7.2 STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE PE STRĂZI CU REGIM DE CONSTRUIRE PREDOMINANT ÎNCHIS

CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE ÎNCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT LA ALINIAMENT

Este *nespecific* și *nerecomandat* pentru comuna Voinești, dar merită menționat datorită restricționărilor puternice pe care le presupune, în eventualitatea prevederii, în zone de dezvoltare, prin PUZ-uri, a unor zone cu regim de construire închis.

Obligativitatea amplasării pe aliniament nu admite excepții în cazul străzilor cu regim de construire închis, unde amplasarea pe aliniament constituie situația dominantă, decât justificate de regula *calcanului* sau de obligativitatea *realinierii parcelelor*.

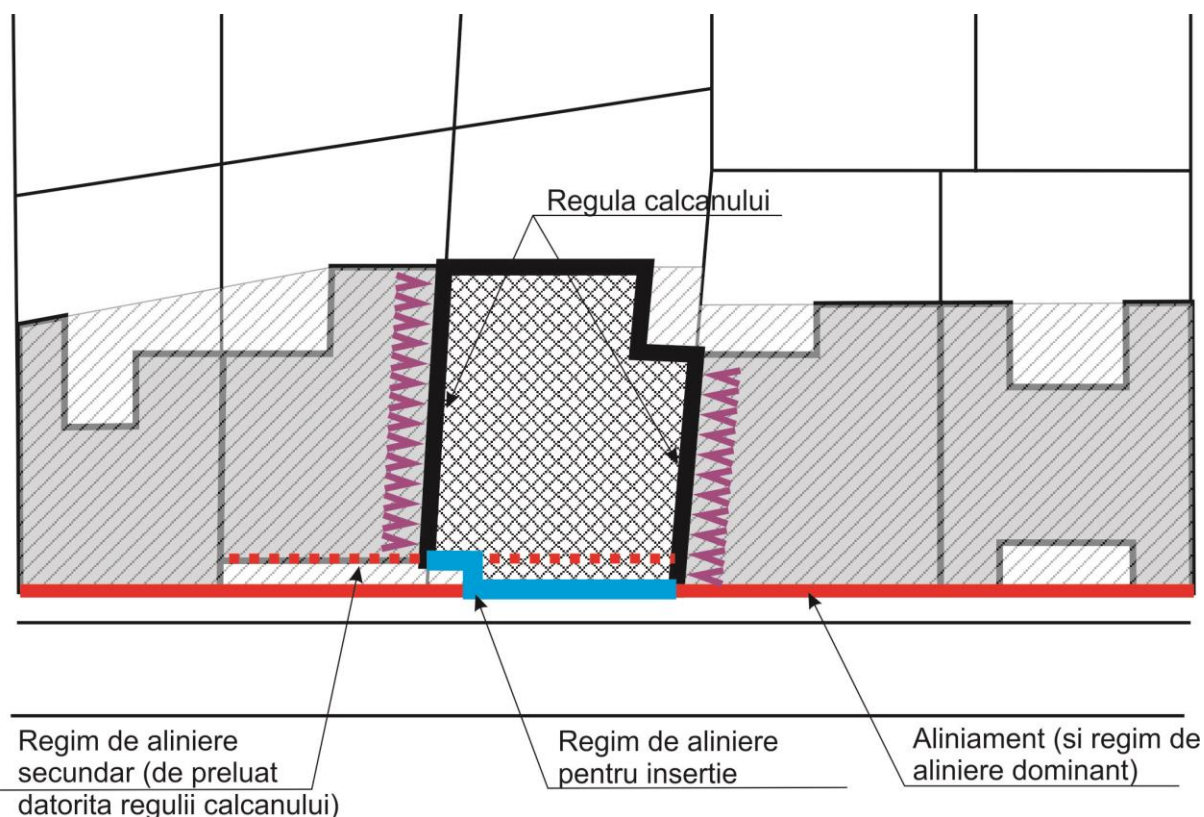


Fig. 9 Ilustrare aplicare reguli de stabilire a alinierii pe o stradă cu regim de construire închis și amplasarea construcțiilor majoritar pe aliniament

CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE ÎNCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT RETRAS DE LA ALINIAMENT

Cazul se întâlnește frecvent la locuințele insiruite și la blocuri de locuințe.

- Regula care prevalează este cea a calcanului (dacă nu intervine obligativitatea realinierii parcelelor)
- Se poate avea în vedere, după caz, retragerea minimă și maximă admise (sau retragerile minime și maxime existente)
- Retragera medie a zonei (străzii) are numai valoare orientativă

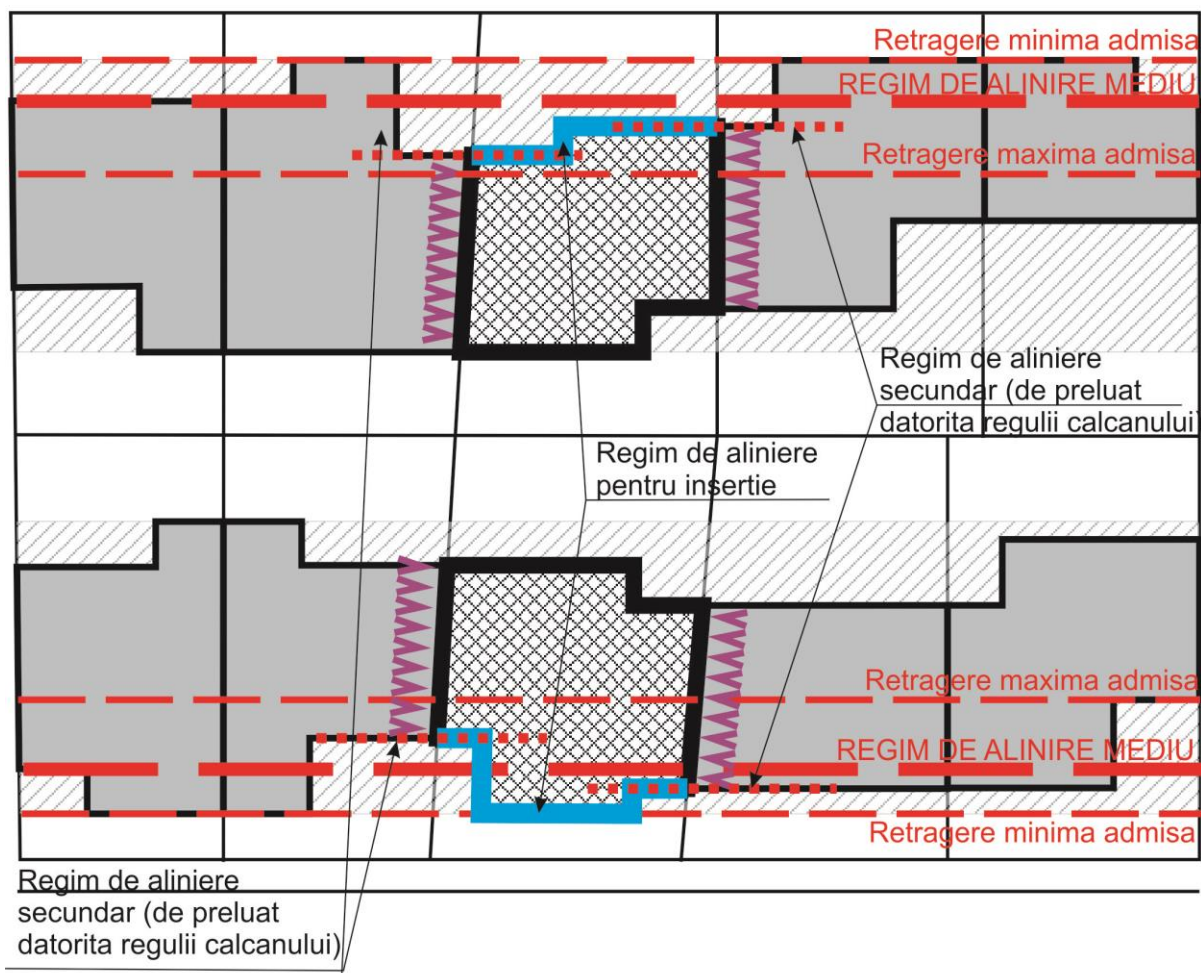


Fig. 10 Model de stabilire a regimului de aliniere pe străzi cu regim de aliniere retras (cu și fără utilizarea retragerii minime admise)

II.3.7.3 STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE PE STRĂZI CU REGIM DE CONSTRUIRE PREDOMINANT DESCHIS

CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE DESCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT LA ALINIAMENT

Insertia construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant dacă nu intervin următoare excepții:

- În cazul străzilor la care este stabilită necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula
- În cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului dacă nu intervine regula realinierii parcelelor
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (școli, spitale etc) – dacă nu intervine regula calcanului.
- În cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant

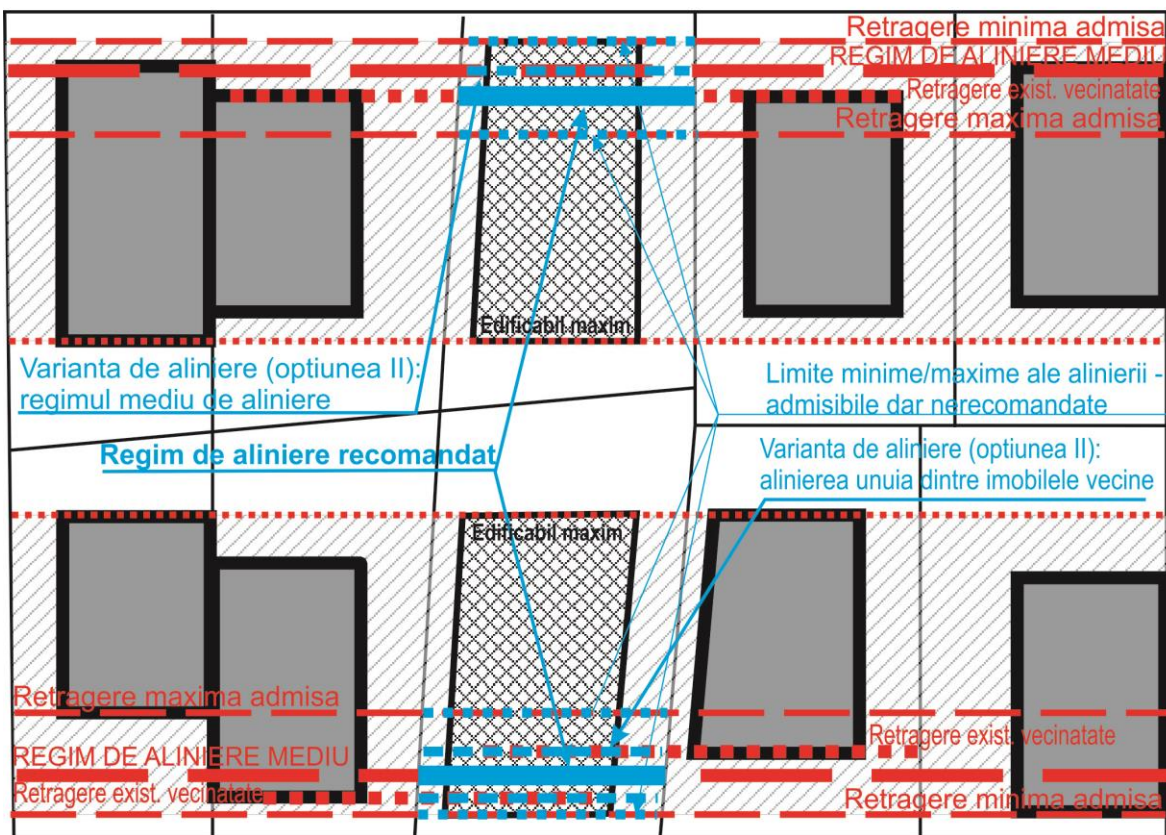
CAZUL REGIMULUI DE CONSTRUIRE DESCHIS CU REGIM DE ALINIERE DOMINANT RETRAS DE LA ALINIAMENT

Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- În cazul străzilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (*criteriu obligatoriu*)
- În cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza *regula calcanului* dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (*criteriu obligatoriu*)
- În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (școli, spitale etc) prevaleaza *cerinta funcționala* dacă nu se incalca regula calcanului și fara a se depasi retragerea maximă admisa în zona
- În cazul în care se stabileste o *valoare fixa a retragerii* se aplică acest criteriu (de regulă în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare)
- În cazul în care este posibila stabilirea unui *regim local de aliniere* (construcțiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regulă *retragerea clădirilor adiacente* (*criteriu recomandat*); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit *retragerii medii caracteristice* străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care inasa trebuie sa se incadreze în limitele *retragerii minime și maxime admisibile*
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare *retragerea medie (caracteristica)* a imobilelor de pe strada respectiva (*criteriu recomandat*); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea în limita minima și maximă de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care inasa se incadreaza în limitele *retragerii minime și maxime admisibile*

Ilustrari ale aplicării criteriilor de mai sus:

Regimul de aliniere coincident în vecinatate.
Regimul de aliniere local este recomandat pentru inserție



Regimuri de aliniere diferite în vecinatate.
Regimul de aliniere mediu este recomandat pentru inserție

Fig. 11 Stabilirea regimului de aliniere pentru inserția în zone cu regim de construire deschis

II.3.7.4 DEPASIREA LOCALA A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament (stabilită potrivit punctelor 0 și 0) cu maxim 1,20 m fara a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioră din zona aliniamentului

- b) pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei

II.3.7.5 DEPĂȘIREA ALINIAMENTULUI

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minima libera a trotuarului ramane de minim 2,0 m
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m - 3,0m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minima libera a trotuarului ramane de 1,2 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari;
- balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fara ca proiectia lor sa se apropie la mai puțin de 0,10 m de marginea trotuarului, de coroanele arborilor de aliniament sau de zona de protecție a rețelelor aeriene existente, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depășesc aliniamentul nu pot ocupa în elevatie o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.
- pe străzile aparținând tramei principale, acolo unde s-au autorizat anterior, la parterul blocurilor extinderi în vederea amenajării de spații comerciale sau de servicii sunt în continuare permise extinderi numai ca „plombe” între extinderi legal realizate, în baza unui studiu de fațadă și de amenajare a spațiului public adiacent și dacă lățimea libera a trotuarului va fi de minim 2,50 m în cazul străzilor de categoria a II-a și de minim 1,50 m în cazul străzilor de categoria a III-a; nu sunt permise extinderi cu destinații comerciale spre fațadele posterioare/laterale ale blocurilor; nu sunt permise extinderi comerciale la blocurile care nu sunt situate pe străzile principale. Nu sunt permise extinderi necomerciale în interes individual la clădirile de locuit colective (extinderea apartamentelor) cu exceptia executiei de logii/balcoane care respecta conturul balcoanelor/logiilor de la nivelurile superioare.

- In zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:
 - Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stanjenesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
 - Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitolului **II.10** și care satisfac cerințele de mai sus

II.3.8 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ

II.3.8.1 CRITERIILE DE STABILIRE A AMPLASĂRII CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- - Regula calcanului
- - Regimul de construire
- - Condițiile de cod civil
- - Condițiile de însoțire
- - Reglementările de protecție la incendiu
- - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- - Necesitatea separațiilor funcționale
- - Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- - Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

Criteriile se aplică cumulativ.

II.3.8.2 REGULA CALCANULUI ȘI EXCEPȚIILE SALE

În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fascia (banda) de construibilitate, regula generală este alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

Excepții de la regula calcanului:

- În zonele cu *regim de construire închis (continuu)* nu se admit excepții
- În zonele cu *regim de construire deschis (discontinuu)* se admit următoarele excepții:

- Excepția de **amplasare tradițională** – vezi 0
- Excepția de **incompatibilitate** (clădirile s-ar stanjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional
- Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) - se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite pe parcela adiacentă retragerea de la limita în discuție – este necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor

II.3.8.3 APLICAREA CELORLALTE CRITERII DE STABILIRE A RETRAGERILOR LATERALE

CONDIȚIILE DE COD CIVIL

Distanța minimă prevăzută de codul civil între construcție și limita de hotar (60 cm) *nu se aplică pe parcursul prezentului regulament*. **Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m**, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara²¹ și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16 cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejmirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor.

CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE

În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor funcționează și **condiția de însorire**. Este obligatoriu să se asigure pentru camerele de locuit o însorire directă de mai mult de 1 ½ ore

²¹De regula axul împrejmirii este amplasat pe limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara

la solstițiul de iarnă²². Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc²³).

Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streășină/cornișă a celei mai înalte. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă este necesar un studiu de însorire²⁴ care să confirme respectarea condiției din alineatul precedent.

NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE

La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.

Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 5,0 m.

REGLEMENTĂRILE DE PROTECȚIE LA INCENDIU

Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99. Mai jos s-au extras câteva prevederi relevante:

II.3.8.3.1.1 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR²⁵

Construcțiile supraterrane civile (publice), de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Construcțiile independente și grupările sau comasarile de construcții constituite conform alineatului precedent, se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul de mai jos ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcatuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

²² Conform art.3 din Normele aprobate prin OMS 119/2014

²³ Ibidem

²⁴ Ibidem

²⁵ Potrivit P118-99 capitolul 2.2.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I - II	III	IV - V
I - II	6	8	10
III	8	10	12
IV - V	10	12	15

Tabelul 2 Distanțe minime de siguranță potrivit P118-99

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

II.3.8.3.1.2 ACCESUL MIJLOACELOR DE STINGERE²⁶

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodărești, etc., precum și la construcții încadrate în categoria de importanță D (redușă).

Curtile interioare neacoperite cu arie mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de **3,80 m** lățime și **4,2 m** înălțime.

AMPLASARE TRADIȚIONALĂ ÎN PARCELAR EXISTENT VERSUS AMPLASARE NORMALĂ

În zonele de locuințe din intravilanul existent la 01.01.1990, cu parcele înguste (mai puțin de 15,0 m) inserția clădirilor noi în parcelarul existent se poate face:

- respectând **amplasarea tradițională** (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de

²⁶Potrivit P118-99 capitolul 2.9

proprietate), cu înălțimea la streășină /cornișă respectând înălțimea la streășină/cornișă a construcțiilor adiacente; amplasarea tradițională nu permite de regulă respectarea distanței minime între locuințe prevăzută la art.2 din Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS119/2014 și încălca regula calcanului dar poate fi justificată din considerente legate de păstrarea imaginii tradiționale și a ritmului construit/liber existent. Construcțiile au de regulă un regim de înălțime de maxim P+M pentru a asigura condițiile minime de însorire și a respecta imaginea tradițională.

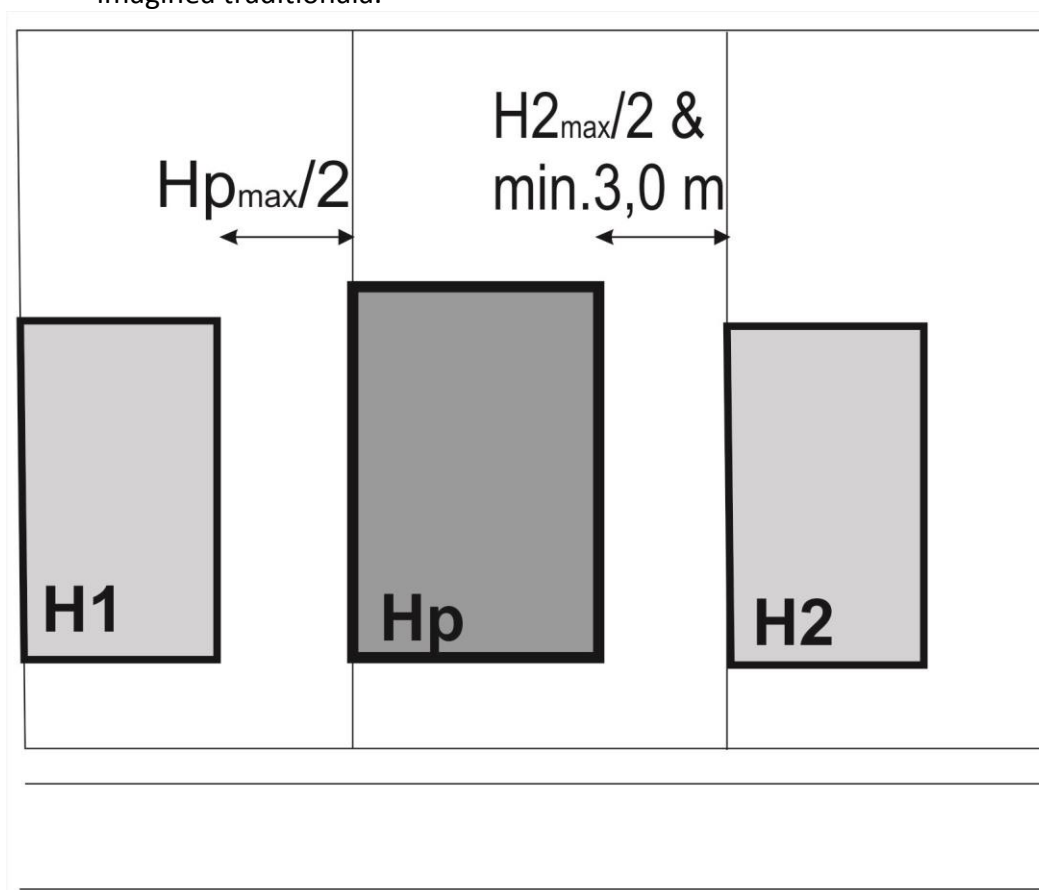


Fig. 12 Amplasare "tradițională" a construcțiilor (de regulă locuințe)

Înălțimea maximă a noii construcții este limitată de retragerea laterală existentă a clădirii "din spate" (Înălțimea maximă a clădirii propuse se recomandă a fi egală cu distanța dintre clădirea din spate și cea propusă și nu poate depăși dublul distanței dintre clădirea existentă și cea propusă).

Nota: înălțimea maximă a acoperișului la calcan nu va depăși 3,0 m.

- b) realizând cuplarea la calcan- situație în care se poate, după caz, admite ca noua clădire să atingă înălțimea maximă permisă în zonă

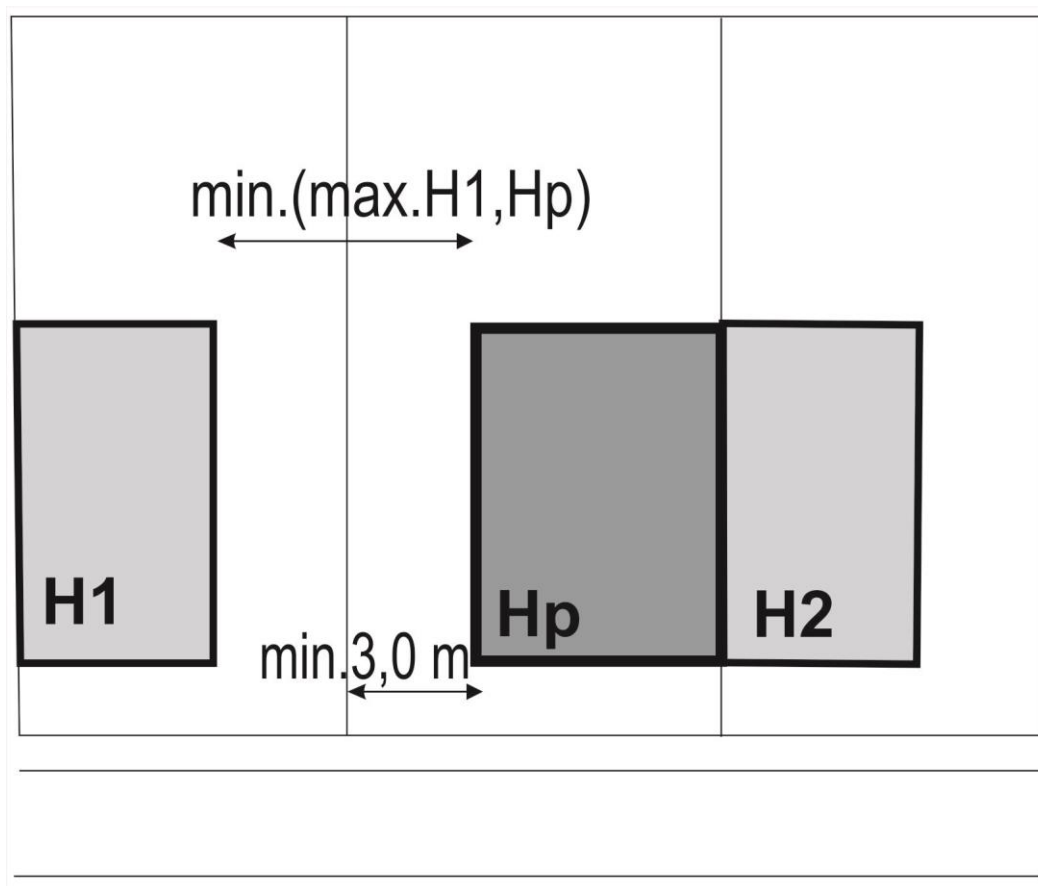


Fig. 13 Amplasare normală construcții

Nota: distanța minimă de 3,0 m este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință; totodată 3,00 m reprezintă înălțimea unui nivel conventional. Rezultă ca în cazul construcțiilor parter se realizează cvasi-automat condiția minimă prevăzută de OMS 119/2014 în cazul locuințelor parter cu *amplasare tradițională* iar în cazul *variantei normale* condiția este satisfăcută cvasi-automat pentru clădiri P+1.

Pentru alte funcțiuni decât locuințe distanța minimă laterală se majorează de regulă la **3,80 m (4,0 m)** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

În zonele de urbanizare și în cazul parcelărilor/reparcelărilor varianta tradițională nu se admite decât în cazuri expres menționate pe parcursul regulamentului, din rațiuni de păstrare a configurației tradiționale a țesutului urban.

II.3.9 MODEL DE STABILIRE A EDIFICABILULUI

În aplicarea prescripțiilor de la capitolul 2.3. În ansamblu, sunt ilustrate mai jos doua modele simple de stabilire a retragerilor necesare amplasării unei construcții cu destinații diferite, cu asigurarea măsurilor de protecție la incendiu prin proiect, și considerând că nu este necesară realinierea parcelelor.

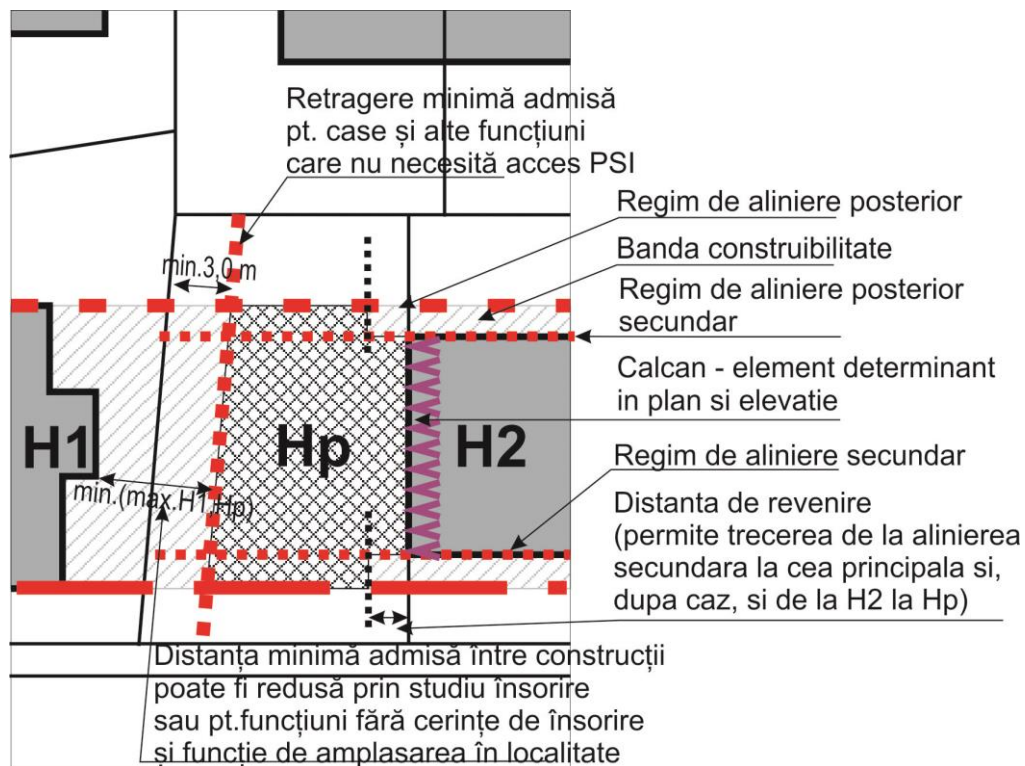


Fig. 14 Exemplificarea modului de stabilire a limitelor edificabilului în țesut existent, pentru locuințe joase

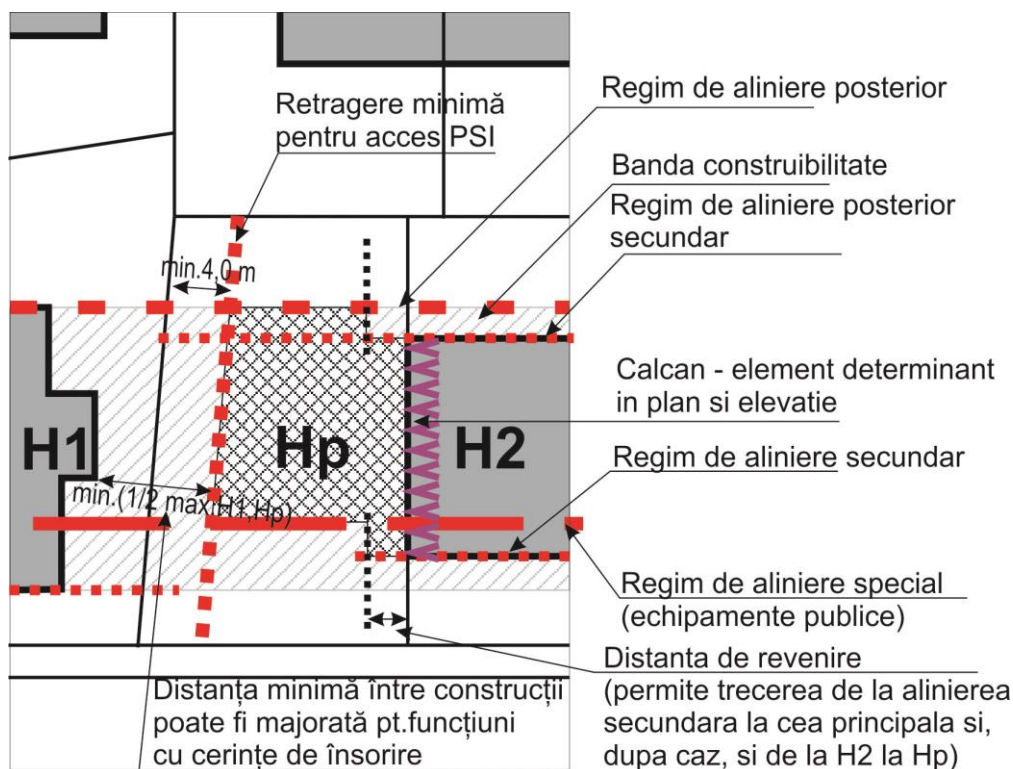


Fig. 15 Exemplificarea modului de stabilire a edificabilului în țesut existent, pentru instituții

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.4.1 ACCESE CAROSABILE

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabila).

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

Pentru ca o parcela **sa fie construibila** este obligatoriu ca accesul sa fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terti (înscris în CF)
- Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentatie de urbanism aprobata – fie ea PUG sau PUZ.

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie sa indeplineasca *cerinta urbanistica minimala* de a avea o latime de 3,50 m. Aceasta inseamna ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai ingusta de

3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la **3,80 m**²⁷. Servitutea de trecere pentru *o singură parcelă* trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un *acces individual*, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășește 100 m, este necesar avizul unității de pompieri.

Regula minimală de la alineatul precedent **nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau altor tipuri de accese de grup). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice *circulație publică sau asimilabilă circulației publice* prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinului ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției²⁸.

Numărul și configurația acceselor carosabile se determină conform **ANEXA 12**

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În zonele cu fronturi continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

În zonele de **locuințe înșiruite** se vor asigura soluții de acces în curtea posterioară pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:

- fie individuale (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța prevăzută de alineatul precedent, dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare)
- fie colective - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

²⁷ Potrivit P118-99; vezi și punctul 0

²⁸ Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clienților) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

Fundăturile pot avea o lungime maximă de 100,0 m (dacă au doua benzi de circulație). Lungimea fundaturii se masoara de la alinierea străzii până în capătul fundaturii.

În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi).

II.4.2 ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.4.3 PISTE PENTRU BICICLISTI

La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce **piste pentru bicicliști** cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

La reabilitarea străzilor de categoria a II-a se vor introduce obligatoriu piste de bicicliști.

La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14,0 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, pe străzile cu trafic redus, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

II.5.1 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea 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.

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

În zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelilor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelilor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare²⁹ se aplică următoarele condiții :

- pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă;
- pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați o dată cu apele uzate;
- să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor de apă-canal.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de **pavaje permeabile**. Pentru detalii suplimentare vezi și capitolul II.8.1.3.

²⁹ Art. 9, Secțiunea I, Capitolul II din Legea 107/25.09.1996 - Legea Apelor cu modificările ulterioare

Se recomanda **utilizarea energiei verzi** (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene³⁰ etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (cabane, sedii de ferma, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

II.5.2 RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective.

Racordarea la rețele se realizează obligatoriu **îngropat** iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în **afara circulației publice** – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția (vezi și condițiile cuprinse la capitolul II.5.3).

II.5.3 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/ proiect tehnic/ studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.

³⁰ Pentru amplasamente izolate (de exemplu sedii de fermă) – vezi Tabelul 11

În scopul asigurării calitatii spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea rețelelor edilitare noi și extinderea rețelelor existente care fac parte din sistemele conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport / distribuție gaze, transport țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natură ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuială să nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

În vederea pastrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport și distribuție gaze, transport țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de aceasta natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nisele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasate în ganguri acolo unde acestea există. În cazul construcțiilor noi amplasate pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetică a firidelor de bransament și contorizare în construcție.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare - 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 - pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natură.

Montarea rețelelor edilitare se executa în varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitati a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executarii lucrărilor de interventie la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se executa, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în condițiile legii. Excepțiile sunt mentionate la II.5.1.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate.

Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, judetean și national situate în extravilanul localitatilor, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare menționate în cadrul prezentului articol.

În situația drumurilor de interes local, judetean și national situate în extravilanul localitatilor, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

II.6 CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR; REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

II.6.1 CONDIȚII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții condiții generale:

- Acces carosabil la drum public (sau privat, după caz)
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreg comuna, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o

soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului

După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

În afara condițiilor generale minimale sus-mentionate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anumit areal, unei anumite zone funcționale, unui anumit UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

II.6.2 CONDIȚII SPECIFICE URBANISTICE DE CONSTRUIBILITATE

II.6.2.1 PARCELAREA

GENERALITĂȚI

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în *mai mult* de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea certificatului de urbanism: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea autorizației de construcție: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh_{max} în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și *prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrare și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.*

REPARCELAREA

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața si/sau deschiderea minima prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.

Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezulta mai mult de trei loturi, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

ALTE CONSIDERATII REFERITOARE LA PARCELARE

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de decât cel permis potrivit prezentului regulament modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la capitolul **II.6.1**. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil, care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la randul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obtinute indeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la capitolul **II.6.2.2**, accesesele indeplinesc condițiile prevăzute la capitolul **II.4.1** și se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul **II.2.4**.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu indeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentatia de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.2.2.

II.6.2.2 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Reglementările prezentului capitol se aplică parcelelor destinate *locuințelor și funcțiunilor cu cerințe cvasi-similare*. Pentru alte funcțiuni cerintele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului.

Parcelele cu suprafața sub suprafața minima prevăzută pentru fiecare zona pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Regulile minimale privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.

INSERȚII ÎN ȚESUTUL EXISTENT AL COMUNEI

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
INSERȚII în PARCELAR EXISTENT P –P+2 NIVELURI- CONFORM PUG			
front minim	Înșiruit*	8,0 m	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri ≤ 30%
	cuplat	10,0 m	
	izolat	12,0 m	
suprafața minimă	Înșiruit*	200 mp	
	cuplat	250 mp	
	izolat	350 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 60 ⁰ ÷ 120 ⁰			

*numai cu respectarea condițiilor de acces în curtea posterioară menționate la capitolul II.4.1.

Tabelul 3 Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construite existente

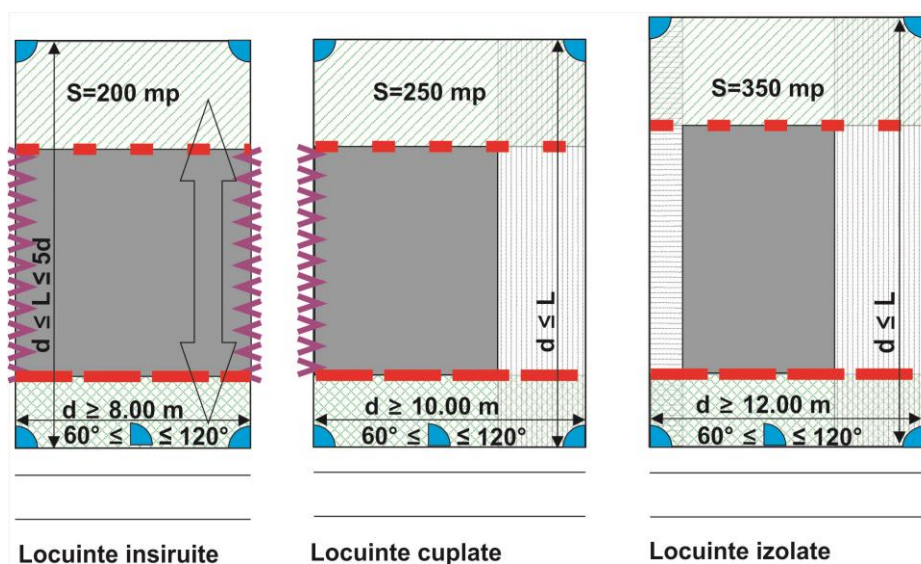


Fig. 16 Ilustrare condiții minime de construibilitate în țesut existent

PARCELĂRI/REPARCELĂRI

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>PARCELĂRI/REPARCELĂRI P –P+2 NIVELURI (CONFORM PUZ)</i>			
front minim	Înșiruit*	8,0 m	POT maxim în zone

	cuplat	12,0 m	exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri ≤ 30%
	izolat	12,0 m	
suprafața minimă	Înșiruit*	200 mp	
	cuplat	250 mp	
	izolat	350 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal maxim 1/5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75 ⁰ ÷ 105 ⁰			

*numai pentru ansambluri coerente, ce includ soluții urbanistice de acces în curtea posterioară cu respectarea condițiilor menționate la capitolul II.4.1, de regulă pentru locuințe de vacanță

Tabelul 4 Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile în cazul parcelărilor/reparcelărilor

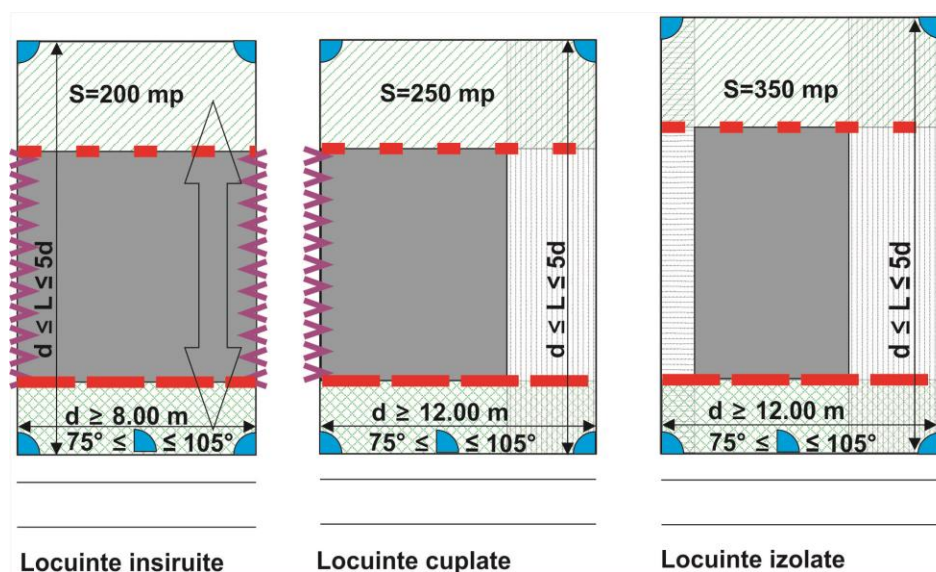


Fig. 17 Ilustrare condiții minime de construibilitate a parcelelor pentru reparcări

INSERȚII ÎN PARCELAR EXISTENT ȘI PARCELĂRI/REPARCELĂRI PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE MICI

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
INSERȚII în PARCELAR EXISTENT și PARCELĂRI CONFORM PUZ/PUD – PENTRU CONSTRUCȚII CU P+1- P+2 (+M) NIVELURI			
front minim	Înșiruit*	10,0 m	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P+2(+M) niveluri/zonă centrală sau zonă
	cuplat, izolat	15,0 m	
suprafața minimă	Înșiruit*	Nr.ap. x 120 mp/ap.	
	Cuplat, izolat	Nr.ap. x 150 mp/ap.	

raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/5	mixtă = 35%
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^0 \div 105^0$		

*numai cu respectarea condițiilor de acces în curtea posterioară menționate la capitolul II.4.1; permis numai în cazul inserției între două calcane sau în zone de parcelări/reparcelări cu soluționări specifice

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE ȘI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

II.7.1 REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă³¹.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autoritatilor sau investitorilor, *dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.*

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.

Sunt interzise mansardele false.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJCCPCN Dâmbovița.

³¹ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele monumentelor istorice sau ale construcțiilor cu valoare arhitecturală. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.

Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor din zona centrală, din zona de protecție a monumentelor și zona de locuit și se va evita o astfel de dispunere în cazul altor clădiri situate în zonele IS.

Clădirile noi vor îngloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natura să distrugă unitatea construcției (de genul înlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.

Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, sunt obligați să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a comunei Voinești:

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejmuire sau în construcție provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.
- Se interzice amplasarea structurilor de vânzare de dimensiuni medii/mari ($S_{com} > 400 m^2$) cu fațade oarbe spre stradă.
- Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - ansamblurile de construcții provizorii modulate, reglementate expres prin PUZ
 - chioșcuri de ziare și flori
 - adăposturi pentru stații de transport public

- panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
- construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

II.7.2 VOLUMETRIE

Pe întreg teritoriul orasului este recomandată o volumetrie simplă, cu regim redus de înălțime și înscriere în peisaj.

Volumul este limitat în mod expres în zonele construite existente cu regim de construire deschis (discontinuu), omogene funcțional, ce înglobează un număr mare de parcele de teren cu suprafețe și dimensiuni cvasi-similare, pe care se edifică construcții cu caracteristici arhitectural-volumetrice similare, precum zonele de locuințe. În zonele de locuințe volumul construcțiilor noi este limitat atât de indicatorii maximi admisi pe parcelă (POT, CUT, regim de înălțime) cât și de *gabarițul caracteristic* al construcțiilor.

Gabarițul caracteristic este dat de:

- Lățimea medie a construcțiilor pe parcelă
- Raportul mediu construit/liber (raportul dintre lățimea construcțiilor și distanțele dintre construcții) caracteristic străzii/ansamblului.
- Adâncimea medie a construcțiilor, percepute din spațiul public

După caz, prin prezentul regulament se poate reglementa fie lățimea medie a construcțiilor pe parcelă fie raportul mediu construit/liber.

Insertiile care depășesc gabaritele specifice zonelor de insertie vor fi justificate printr-un PUD ce va include volumetrii, desfasurări stradale și montaj fotografic.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.

Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod *simultan* valorile maxime permise.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime

realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Derogarea nu se aplică în zona de protecție a monumentelor. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.

În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

II.7.3 IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianța, gresie, tapet etc) la exterior.

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, colonete, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvată locului.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

- utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade și detalii arhitecturale
- utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare, geamlăcuri cu stâlpi și grinzi de lemn
- acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25°-50°.

Utilizarea culorilor saturate, stridente este **interzisă** pentru finisajele exterioare de suprafață, mobilierul urban sau sistemele publicitare din subzona IS1a, zona de protecție a monumentelor, în alte zone de locuit protejate pentru valoarea ambientală: la clădirile cu valoare arhitecturală, în zonele de locuințe L1a și L1e și în zonele verzi.

Pentru platformele industriale sau zone comerciale *compacte* amplasate în general la marginea localității este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.

Pentru celelalte zone de locuit și pentru alte zone functionale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spatiul public poate fi tolerata numai pentru accente de culoare.

În figura de mai jos este exemplificată o paleta de culori intense interzise în zonele protejate și admisa doar conditionat, potrivit alineatelor precedente, în rest.

Exemple de culori intense nerecomandate pentru finisajele exterioare



Fig. 18 Culori intense interzise în zona istorică și în alte zone protejate și utilizabile numai cu prudență în rest

Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: **bleu (albastru ultramarin pal) ocră, alb și gri.**

Culori tradiționale pentru finisajele exterioare



Fig. 19 Culorile tradiționale pentru zugrăveli exterioare

Si sunt exemplificate paleta de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață.

Exemple de culori pale recomandate pentru finisajele exterioare

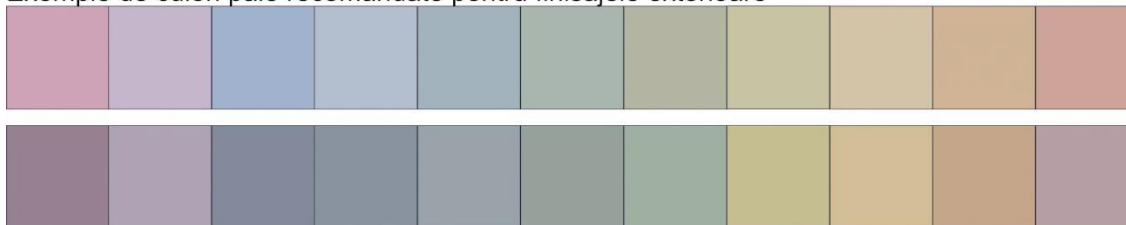


Fig. 20 Paleta de culori exemplificativa pentru finisaje exterioare de suprafață

Pentru **invelitorile în panta** (sarpanta):

- la monumente și în zonele de protecție a acestora precum și în zonele protejate urbanistic se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramica, tabla plana zincata sau vopsita în culori mate, tabla de cupru, șindrilă etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.

- Pentru zonele rezidențiale din afara zonelor protejate menționate la alineatul anterior utilizarea materialelor tradiționale (tigla ceramica, tabla plana zincata sau vopsita în culori mate, șindrilă) are caracter de recomandare. Se admite, și utilizarea înlocuitorilor materialelor tradiționale (tigla metalica, tigla de beton, șindrilă bituminoasa, tabla plana vopsita etc) cu finisaj mat în gama de culori a materialelor tradiționale.

Mai jos este prezentata paleta de culori orientativa pentru invelitori.

Exemple de culori recomandate pentru invelitori



Fig. 21 Paleta de culori exemplificativa pentru invelitori

În zona centrala IS1, zonele rezidentiale, zonele de servicii IS2, ISID1 și zona verde precum și în incintele adiacente acestor zone este interzisa utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului.

Prevederile prezentului capitol vor fi detaliate după caz în cuprinsul regulamentului și în Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu ce se vor elabora – în primul rand pentru zonele pentru care s-a instituit un tip de protecție urbanistico-arhitecturală.

II.7.4 VITRINE

Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).

În golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

La clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea/ refacerea unității expresiei arhitecturale.

Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

Amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă. Obiectele expuse în vitrină se vor amplasa la minimum 10 cm de la sticlă.

Vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.

Poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.

Pentru vitrinele aferente unor spații în interiorul cărora vederea din spațiul public nu e dezirabilă, se va amplasa un ecran translucid la minimum 30 cm de la suprafața sticlei, iar interspațiul rezultat se va utiliza pentru expunere sau se va amenaja (plante, flori etc), funcție de specificul activității.

Vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă.

Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise - încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.

Documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc).

II.8 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

II.8.1 PARCAJE

II.8.1.1 REGLEMENTARI GENERALE

Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabilă a comunei. În acest scop se recomandă:

- realizarea de parcuri multietajate subterane sau supraterane
- realizarea de parcuri ecologice
- înglobarea de facilități pentru parcare bicicletelor

Pentru toate **construcțiile noi** amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafață, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte (PSP= 20%).

Se vor amenaja obligatoriu parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflux important de utilizatori (precum centrele comerciale), în nodurile intermodale, în parcaje tip park & ride.

Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie să includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În **ansamblurile de locuințe colective** este interzisă amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al comunei. În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:

- în clădirea principală (de regulă în cazul ansamblurilor noi); variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
- în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
- în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor în afară de numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă

În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.

În ansamblurile de locuințe colective în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al comunei Primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.

II.8.1.2 CERINTE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE PE RAZA COMUNEI VOINEȘTI

Cerintele minime de parcare în relație cu utilizarea construcțiilor sunt prezentate, pentru construcții noi, extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente sunt prezentate în Anexa 9

II.8.1.3 PARCĂRI ECOLOGICE

Parcări ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă

totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

Scopuri urmărite prin realizarea de parări ecologice:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluvială – reducerea necesarului de canalizare pluvială;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;
- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parărilor ecologice:

- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații.

TIPURI DE MATERIALE UTILIZATE LA REALIZAREA PARĂRILOR ECOLOGICE

Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distantat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori , permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.

Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusă).

Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argilă. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale

Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care acționează ca un filtru.

II.8.2 SPAȚII VERZI

II.8.2.1 REGLEMENTARI GENERALE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului

capitol și a celor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Dâmbovița.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori³², cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de **2,50 m**;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de **14,00 cm** (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare și între axul trunchiului și aliniamentul împrejurimilor/clădirilor va fi de **1,50 m**.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

³² Dacă prospectele propuse admit plantarea

În vecinătatea arterelor rutiere ocolitoare (ocolitoare Voinești și varianta la DJ 381 Valea Dacilor) se recomandă amenajarea de perdele de protecție cu rol dublu de protecție a localității și drumului, cu lățime minimă de 10,0 m.

Toate **parcagele** vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime

Procentul de spații verzi PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), notată Sv, și suprafața totală a parcelei, notată St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.).

$$PSV = 100 \times Sv / St (\%)$$

Procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoartei terestre și *nu se suprapune niciunei construcții* (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.), notată Sp, și suprafața totală a parcelei, notată St.

$$PSP = 100 \times Sp / St (\%)$$

Prin prezentul regulament se stabilește PSV minim caracteristic funcțiunilor și amplasamentelor (subzonelor funcționale, UTR-urilor).

Acolo unde este cazul, se specifică (explicit sau implicit) și PSP minim.

În cazul în care nu se specifică PSP minim, raportul $PSV/PSP \leq 2$.

Prin excepție, pentru îmbunătățirea microclimatului și confortului *în zone construite existente cu deficit de spații verzi și parcage* se poate admite un raport maxim $PSV/PSP \leq 4$, justificat prin satisfacerea necesității publice. Astfel, se admite luarea în considerare a unor soluții de tipul parcajelor înierbate, a teraselor înverzite, a parcajelor subterane deasupra cărora se amenajează spații verzi și locuri de joacă pentru copii. Asemenea soluții se admit însă numai pentru îmbunătățirea microclimatului și confortului în zone construite existente *dar nu se iau în considerare pentru imobile noi pe raza comunei*.

În vederea creșterii suprafețelor înverzite în ansamblurile existente de locuințe colective se recomandă, pentru locuințele colective cu acoperire în terasă, aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele blocurilor, având în vedere că alături de beneficiile ecologice există și beneficii economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

În zona rurală se recomandă extinderea suprafeței de teren plantate cu pomi fructiferi în interiorul parcelelor.

II.8.2.2 PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE PE RAZA COMUNEI VOINEȘTI

Cerintele minime de spații verzi în relație cu utilizarea construcțiilor sunt prezentate, pentru construcții noi, extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente sunt prezentate în ANEXA 10.

II.8.3 ÎMPREJMUIRI

Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejuririlor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

În cazul imobilelor cu utilizări care implica frecvența relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Pentru a asigura conectarea spațiului public cu cel privat, împrejuririle spre stradă vor fi transparente (traforate), cu excepția cazurilor justificate de motive de securitate (obiective speciale) sau de asigurare a protecției vizuale (ex.: depozite de deșeuri, cimitire de mașini șamd).

Împrejuririle laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale.

Este nerecomandată utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor.

II.8.3.1 SUBZONELE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Dacă reglementările privind subzonele funcționale sau unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de **1,60 m** și înălțimea maximă de **1,80 m** din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3 m** și înălțimea maximă de **0,8 m** și o parte

transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejururile vor putea fi dublate de garduri vii.

Dat fiind specificul zonei se admit și împrejurii realizate integral din scânduri de lemn, fără soclu.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurii opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,00 m.

II.8.3.2 SUBZONELE DE LOCUINȚE COLECTIVE

Pentru blocurile de locuit se admit numai separații cu borduri sau cu garduri vii și eventual împrejurii joase, transparente ($H_{max}=0,90$ m) de protecție a spațiilor verzi.

II.8.3.3 SERVICII PUBLICE ȘI SPAȚII COMERCIALE

Spațiile comerciale și alte servicii publice retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejurii înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de **1,60** m și înălțimea maximă de **2,00** m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de **0,3** m și înălțimea maximă de **0,8** m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejururile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurii opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,00 m.

II.8.3.4 ZONE DE PRODUCȚIE ȘI ZONE SPECIALE DIN INTRAVILAN

Față de împrejurii înalte prevăzute la punctul II.8.3.3 se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

II.9 PUBLICITATE STRADALĂ

Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit potrivit Regulamentului local de publicitate elaborat în baza Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

II.10 REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC

II.10.1 AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC

Inființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul zonelor de protecție ale monumentelor, și de către Direcția de cultură a județului Dâmbovița.

În cazul spațiilor destinate circulației (străzi etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în plansa de circulație.

În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui **standard local**, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice comunei
- tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere)
- tipuri / seturi de mobilier urban
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora

II.10.2 UTILIZAREA COMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC

Va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

II.10.2.1 UTILIZAREA COMERCIALĂ PERMANENTĂ

CHIOȘCURI PENTRU DIFUZAREA PRESEI, PENTRU FLORI ETC

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- soluția constructivă să fie de așa natură încât să nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care să ducă la deteriorarea acestuia
- să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru toată comuna)
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

PUBLICITATE

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
- să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Se respectă reglementările generale cuprinse la capitolul II.9
- să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.
- să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile permise prin regulamentul local de publicitate.
- să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomercială temporară cu durată clar determinată, legată de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri)

- Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor.
- La încetarea contractului de închiriere operatorii au obligația să demonteze sistemele de publicitate și să readucă terenul la starea inițială
- Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și creează un aspect necorespunzător al spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar, încheiat cu primăria.
- În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate dar destinate ca spații verzi operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)
- În zonele de protecție ale monumentelor orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Dâmbovița.

II.10.2.2 UTILIZAREA COMERCIALĂ TEMPORARĂ

TERASE SEZONIERE PE DOMENIUL PUBLIC

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim:
 - 2,25 m în cazul străzilor din zona centrală
 - 1,50 m în cazul străzilor din afara zonei centrale
- să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
- să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.
- să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
- eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile, amplasate direct pe pavaj (fără podiumuri) pentru a fi strânse în afara orarului de funcționare
- setul de mobilier urban să fie de bună calitate, de regulă din lemn și, eventual, materiale textile.
- în zona de protecție a monumentelor umbrelele, marchisele și alte asemenea vor fi de culoare deschisă, uni.

- să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei
- sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

COMERȚ OCAZIONAL

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, săptămânal (tip targuri de produse tradiționale și piete volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale
- chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

APROVIZIONARE

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe artere cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

II.10.3 UTILIZAREA NECOMERCIALĂ A SPAȚIULUI PUBLIC

II.10.3.1 INFRASTRUCTURA PUBLICĂ (EDILITARĂ, DE TRANSPORT PUBLIC ETC)

Infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc).

Pe spațiile publice importante (zona centrală a comunei, artere cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservește.

În cadrul celorlalte spații publice, elementele nodale ale rețelelor pot fi amplasate suprateran independent, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului.

Stâlpii de de semnalizare rutieră nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum suspendarea de cabluri; stâlpii de iluminat public vor putea fi utilizați pentru amplasarea mijloacelor de publicitate numai în condițiile stabilite prin regulamentul local de publicitate

Stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

II.10.3.1 PUBLICITATE NECOMERCIALĂ

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc)

Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul comunei, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu respectarea regulamentului local de publicitate

II.10.3.2 EVENIMENTE ÎN SPAȚII PUBLICE

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria comunei, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria comunei.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință.

Unitățile teritoriale de referință înglobează una sau mai multe subzone funcționale.

Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale.

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

C – ZONA CENTRALĂ

IS– ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

- **IS1** - Subzona de echipamente de interes public în domeniul administrativ și financiar-bancar
- **IS2** - Subzona serviciilor comerciale
- **IS3** - Subzona activitatilor legate de culte
- **IS4** - Subzona construcțiilor pentru învățământ
- **IS5** - Subzona construcțiilor pentru cultura
- **IS6** - Subzona construcțiilor pentru sanatate și servicii sociale

L– ZONA DE LOCUIT

- **L1** - subzona gospodăriilor individuale
- **L2** - subzona locuințelor colective cu maxim P+2-3 nivele

M – ZONA MIXTA

- **M** – Subzona pentru locuințe individuale și colective mici, institutii publice și servicii, amplasate de regulă în vecinătatea drumurilor principale

IA– ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE

- **IA1** – subzona unităților de producție industrială și depozitare
- **IA2** – subzona unităților de producție agricolă - ferme zootehnice, sedii de exploatații agricole, ferme piscicole și alte asemenea

SP– ZONA VERDE

- **SP1** - Spații verzi cu folosință publică, sport și agrement
- **SP2** - Spații verzi de protecție

CC – ZONA CAILOR DE COMUNICAȚII

Cuprinde ansamblul căilor de comunicații rutiere

GE - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE ȘI ECHIPĂRII EDILITARE

- **GE1** – Cimitire
- **GE2** – alte servicii de gospodărie comună
- **GE3** – subzona echipării tehnico-edilitare

*S – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**TERENURI ÎN EXTRAVILAN*

- Terenuri destinate agriculturii
- Paduri
- Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructura
- Terenuri neproductive
- Terenuri permanent sub apa

ORGANIZAREA PRESCRIPTIILOR LA NIVEL DE SUBZONE FUNCȚIONALE

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Capitolul I: GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Articolul 1** – Caracterizare generală; componenta
- **Articolul 2** - Funcțiunea dominantă;
- **Articolul 3** – Funcțiuni complementare admise;

Capitolul II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Articolul 4** - Utilizări admise;
- **Articolul 5**- Utilizări admise cu condiționări;
- **Articolul 6** - Utilizări interzise;
- **Articolul 7** – Interdicții temporare;
- **Articolul 8** – Interdicții permanente, servituți de utilitate publică;

Capitolul III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR**Subcapitolul III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- **Articolul 9** – Orientarea față de punctele cardinale
- **Articolul 10** – Amplasarea față de drumurile publice
- **Articolul 11** – Amplasarea față de aliniament
- **Articolul 12** – Amplasarea în interiorul parcelei

Subcapitolul III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Articolul 13** – Accese carosabile
- **Articolul 14** – Accese pietonale

Subcapitolul III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

- **Articolul 15** – Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente
- **Articolul 16** – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Subcapitolul III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **Articolul 17** – Caracteristici ale parcelelor construibile (suprafețe, forme, dimensiuni)
- **Articolul 18** – Parcelarea

Subcapitolul III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- **Articolul 19** – Înălțimea construcțiilor
- **Articolul 20** – Aspectul exterior al construcțiilor

Subcapitolul III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

- **Articolul 21** – Parcaje
- **Articolul 22** – Spații plantate
- **Articolul 23** – Împrejmuiri

Capitolul IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENURILOR

- **Articolul 24** - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- **Articolul 25** - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

III.1 PRESCRIPTII PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

III.1.1 C – ZONA CENTRALĂ

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Zona de maximă concentrare a echipamentelor publice, cu rază de servire comunală, sătească sau intercomunală

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Instituții și servicii publice sau de interes comunal și intercomunal:

- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de administrarea afacerilor
- Funcțiuni financiar-bancare
- Funcțiuni de cult
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ și cercetare
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială
- Funcțiuni terțiare
- Funcțiuni de turism

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale – numai activități manufacturiere compatibile cu zona centrală
- Funcțiuni sportive și de agrement – numai cele compatibile cu zona centrală
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni de gospodărire comunală
- Locuințe individuale și colective

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit construcții noi, amenajări, extinderi, conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei - dacă nu se încadrează în prevederile art.5 - pentru:

- 1.1. funcțiuni publice de interes comunal și intercomunal:

- Echipamente publice din domeniul administrativ (vezi și III.1.2.1)
 - Primărie, Poliție locală, serviciul de evidență a persoanei
 - judecătorie,
 - unități de intervenție în situații de urgență,
 - puncte de informare,
 - sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - sedii ale unor companii și firme;
 - clădiri de birouri
 - sedii de bănci, fonduri de investiții
 - sedii societăți financiare nebankare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - sedii societăți de asigurări, brokeraj
- echipamente publice din domeniul comercial (vezi și III.1.2.2):
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc - în condițiile detaliate la art.5
 - magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp,
 - Servicii cu acces public (exclus servicii funerare)
 - Servicii profesionale
 - Servicii manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică
 - structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
- echipamente publice destinate cultelor (vezi și III.1.2.3): lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase
- echipamente publice din domeniul educației (vezi și III.1.2.4):
 - învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
 - învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și canine aferente
 - spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- echipamente publice din domeniul sănătății și protecției sociale (vezi și III.1.2.6)
 - dispensare medicale; centre de permanență
 - cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
 - laboratoare medicale
 - farmacii și puncte farmaceutice;
 - centre de asistență socială
- echipamente publice din domeniul cultural (vezi și III.1.2.5)
 - cămine culturale;

- muzee; case memoriale;
 - expoziții;
 - biblioteci/mediateci deschise publicului;
 - cluburi;
 - săli de întruniri
 - construcții multifuncționale ce înglobează funcțiunile de mai sus
- 1.2. Construcții destinate sportului și agrementului (III.1.6.1):
- Sala de sport
 - Bazin de înot acoperit
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Spa
 - Alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- 1.3. Construcții de gospodărie comunală (III.1.8.2):
- Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comunală (numai activități compatibile cu zona centrală)
- (2) Se admit amenajări precum:
- Parcaje publice și colective la sol și în subsol
 - Spații libere pietonale, pasaje pietonale
 - Spații verzi amenajate:
 - Grădini publice
 - Scuaruri
 - Esplanade, promenade
 - Plantații de aliniament, ronduri decorative și alte amenajări
- (3) Se admit locuințe:
- locuințe colective mici, de regulă cu spații comerciale la parter
 - locuințe individuale:
 - cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu zona centrală)
- (4) se admit conversii funcționale între utilizările de la art.4 și 5.
- structuri publicitare tip totem sau citylight

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Mică producție manufacturieră compatibilă cu amplasamentul (vezi ANEXA 3): nepoluantă, de preferat vizibilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare
- (2) Funcțiunile care nu permit accesul publicului sunt admise numai dacă la nivelul parterului (și al mezaninului, după caz) orientat spre stradă este destinat unor spații accesibile publicului: comerț, expoziții, alimentație publică, recreere, servicii publice

sau, în mod excepțional, dacă construcțiile sunt amplasate retras de la limita spațiului public cu minim 10,0 m iar zonele de retragere sunt puternic plantate.

(3) Se admit, numai cu detalierea reglementărilor pe baza unei documentații de urbanism PUZ/PUD:

- cu reglementarea pe bază de PUD:
 - Extinderi și conversii funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial cu 5-10 locuri de parcare calculate potrivit anexa 9
 - Construcții noi cu utilizările de la articolul 4 care necesită 5-10 locuri de parcare calculate potrivit anexa 9
- cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Extinderi și conversii funcționale care suplimentează numărul de locuri de parcare necesar inițial cu mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit anexa 9
 - Construcții noi care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit anexa 9
 - clădiri multifuncționale care includ servicii publice
 - amenajări ample ale spațiului public

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)
- anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale și chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi³³, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

³³ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7 și a următoarelor precizări:

- De regulă amplasarea va fi retrasă de la aliniament, potrivit specificului localității
- Pentru construcțiile publice se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m
- În zonele cu amplasare caracteristică retrasă de la aliniament amplasarea construcțiilor noi va fi obligatoriu retrasă de la aliniament iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m, dacă prin avizul administratorului drumului nu se prevede mai mult
- Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori (care nu necesită mai mult de 3 locuri de parcare) se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, dacă prin avizul administratorului drumului nu se prevede mai mult;

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Pentru construcțiile cu utilizări publice se vor aplica reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate

reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de înșorire.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Pentru alte construcții admise decât cele publice se aplică regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8.

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,5 m, dacă normele PSI sau de înșorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere *și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.*
- Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea³⁴, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de înșorire.

Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Reducerea locală a retragerii minime față de limita posterioară de la 5,0 m la 3,0 m se poate eventual justifica prin PUD.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de înșorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

³⁴ De exemplu clădiri de învățământ

- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însoțire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însoțire nu impun mai mult.

Anexe

Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.

Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.

Este permisă adosarea la învecinările opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea învecinării, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru destinații publice suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

1. De regulă:

- maximă admisibilă la streșină/cornișă: 10,0 m (P+2)

- Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

2. Pentru a sublinia caracterul reprezentativ al zonei centrale, pentru instituții publice și locuințe colective se poate admite, în urma studierii inserției în cadrul unui PUD cu desfășurări stradale:

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă: 12,0 m (P+2);

- Înălțimea maximă la coama: 17,0 m.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Pentru inserțiile din zona de protecție a clădirilor – monument istoric maximă admisibilă la streșină/cornișă: 6,0 m (P+1) – vezi Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctele Construcții administrative, birouri și Construcții financiar-bancare.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice din domeniul administrației publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale și cu avizul administratorului drumului.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctul Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,5

III.1.2 IS - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Instituțiile și serviciile publice sau de interes public sunt în principal concentrate în zona centrală în zona mixtă dar și diseminate în alte zone funcționale, în care constituie funcțiuni complementare.

Reglementările specifice funcțiunii, prezentate în prezentul capitol se corelează cu reglementările specifice zonei de inserție.

Serviciile din gama IS sunt convertibile în alte servicii din gama IS, în locuire sau alte utilizări admise în zonă cu condiția ca imobilul să corespundă cerințelor specifice noii utilizări (să respecte reglementările capitolului respectiv din regulament)

III.1.2.1 IS1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul administrativ și financiar-bancar amplasate de regulă în zona centrală.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Funcțiunea dominantă este constituită din echipamente publice din administrativ și financiar-bancar - IS1

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții de cult – IS3
 - Construcții de cultura – IS5
 - Construcții de învățământ – IS4
 - Construcții de sănătate și servicii sociale – IS6
 - Construcții comerciale – IS2
- Spații verzi de folosință publică - SP
- Locuințe - L

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- administrație publică: Primărie, Poliție locală, serviciul de evidență a persoanei
- judecătorie,
- unități de intervenție în situații de urgență,
- puncte de informare,
- unități deconcentrate ale instituțiilor centrale și județene,
- sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc.
- sedii ale unor companii și firme;
- clădiri de birouri
- sedii de bănci, fonduri de investiții

- sedii societati financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
- sedii societăți de asigurari
- firme de brokeraj
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare comerciale în structuri cu capacitate mică – comerț cu amănuntul, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, alimentație publică
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Locuințe individuale care includ spații cu alte destinații, din gama permisă
- locuințe individuale
- se admit alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții de sănătate și servicii sociale
 - Construcții de cultura
 - Construcții de cult
 - Construcții de învățământ
- Mobilier stradal
- structuri publicitare tip totem sau citylight

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 5 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - locuințe colective mici cu spații cu altă destinație permisă la parter
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit calculate potrivit Anexa 9
 - clădiri multifuncționale care includ servicii publice

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona
- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizația expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi³⁵, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

³⁵ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții administrative și financiar-bancare

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7 și a următoarelor precizări:

- Pentru construcțiile publice se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m
- În zonele cu amplasare caracteristică retrasă de la aliniament amplasarea construcțiilor noi va fi obligatoriu retrasă de la aliniament iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m, dacă prin avizul administratorului drumului nu se prevede mai mult
- Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, fiind admisă amplasarea pe aliniament dacă acesta este modul de construire specific străzii

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Pentru construcțiile cu utilizări publice se vor aplica reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de înșorire.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragerea minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Pentru alte construcții admise decât cele publice se aplică regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8.

Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,5 m, dacă normele PSI sau de înșorire nu impun mai mult.

Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere *și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.* Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea³⁶, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de înșorire.

³⁶ De exemplu clădiri de învățământ

Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Reducerea locală a retragerii minime față de limita posterioară de la 5,0 m la 3,0 m se poate eventual justifica prin PUD.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Anexe

Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.

Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.

Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru destinații publice suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obtinute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesul îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

1. De regulă:

- maximă admisibilă la streașină/cornișă: 10,0 m (P+2)
- Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

2. Numai pentru inserțiile din zona centrală C se poate admite, în urma studierii inserției în cadrul unui PUD cu desfășurări stradale:

- Înălțimea maximă admisibilă la streașină/cornișă: 12,0 m (P+2);
- Înălțimea maximă la coama: 17,0 m.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Pentru inserțiile din zona de protecție a clădirilor – monument istoric maximă admisibilă la streașină/cornișă: 6,0 m (P+1) – vezi Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctele Construcții administrative, birouri și Construcții financiar-bancare.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Prin excepție de la alineatul precedent, pentru echipamentele publice din domeniul administrației publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale și cu avizul administratorului drumului.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctul Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 45%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,35

III.1.2.2 IS2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Servicii comerciale în structuri de marime mica și medie cu rază de servire redusă și medie, amplasate în zona centrală sau dispersate în teritoriul comunei – activități comerciale terțiare (vezi ANEXA 5).

Oportunitatea inserției se stabilește, funcție de amploare, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Funcțiunea dominantă este constituită din servicii comerciale.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții din domeniile administrație, finanțe-bănci –IS1
 - Construcții de cult – IS3
 - Construcții de cultura – IS5
 - Construcții de învățământ – IS4
 - Construcții de sănătate și servicii sociale – IS6
- activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit (vezi art.5 și ANEXA 3) – IA1
- Spații verzi - SP
- Locuințe-L
- Echipare tehnico-edilitară –GE3

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț en detail: comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc - în condițiile detaliate la art.5
- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

- Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri
- structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, vilă turistică, pensiuni;
- se admit construcții multifuncționale ce includ servicii
- se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
- spații închise destinate destinderii, sportului
- se admit alte echipamente publice din domeniile:
 - Administrație și finanțe-bănci
 - Construcții de sănătate și servicii sociale
 - Construcții de cultura
 - Construcții de cult
 - Construcții de învățământ
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- Mobilier stradal
- structuri publicitare tip totem sau citylight sau alte categorii permise prin regulamentul de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit activități manufacturiere compatibile cu amplasarea în zona centrală și zona de locuit - activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoba, decoratiuni, obiecte din sticlă, ceramica,

gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, muraturi, dulciuri și alte produse „de casa” samd.

- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 5 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - locuințe colective mici cu spații cu altă destinație permisă la parter
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit calculate potrivit Anexa 9
 - clădiri multifuncționale care includ servicii publice

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților productive de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu sau să deprecieze zona
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale incomode prin traficul generat (care presupun mai mult de 40 locuri de parcare)
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice (cu excepția activităților cu rol demonstrativ/atractiv care se desfășoară în aer liber în scop turistic (olărit, pictură etc);
- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizația expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi³⁷, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții comerciale

³⁷ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7. În zonele cu amplasare caracteristică retrasă de la aliniament amplasarea construcțiilor noi va fi obligatoriu retrasă de la aliniament iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m, dacă prin documentația de urbanism PUZ/PUD sau avizul administratorului drumului nu se impune mai mult.

Pentru clădiri cu flux redus de vizitatori se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, cu respectarea alineatului precedent. Prin clădiri cu aflux redus de vizitatori se înțelege construcțiile destinate comerțului de proximitate ($S_{com} \leq 150 \text{ mp}$) și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse (în general construcțiile ce presupun mai puțin de 5 locuri de parcare).

Retragerea minimă de la aliniament pentru construcțiile cu aflux important de clienți este de 6,0 m.

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m. După caz, retragerea se poate

reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de înșorire.
- Pentru construcțiile destinate comerțului de proximitate ($S_{com} \leq 150$ mp) și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse (în general construcțiile ce presupun mai puțin de 5 locuri de parcare) se admite reducerea distanței față de una dintre limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce și pentru alte categorii de construcții admise una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retrageria minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de înșorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de înșorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de înșorire nu impun mai mult.

Anexe

- Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.

- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime **mai mare de P** retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru destinații publice suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație
- accesul îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

1. De regulă:

- maximă admisibilă la streășină/cornișă: 10,0 m (P+2)

- Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

2. Numai pentru inserțiile din zona centrală C se poate admite, în urma studierii inserției în cadrul unui PUD cu desfășurări stradale:

- Înălțimea maximă admisibilă la streășină/cornișă: 12,0 m (P+2);

- Înălțimea maximă la coama: 17,0 m.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Articolul 20. PENTRU INSERȚIILE DIN ZONA DE PROTECȚIE A CLĂDIRILOR –
MONUMENT ISTORIC MAXIMĂ ADMISIBILĂ LA STREAȘINĂ/CORNIȘĂ: 6,0 M
(P+1) – VEZI RESTRICȚII URBANISTICE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A
MONUMENTELOR ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctul Construcții comerciale.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 - subpunctul Construcții comerciale(nu depozite comerciale).

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile comerciale, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri sau cu garduri vii.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 45%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,35

III.1.2.3 IS3 – SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul practicării și administrării cultelor religioase, amplasate în zona centrală sau dispersate în teritoriul comunei.

Oportunitatea inserției se stabilește, funcție de amploare, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Funcțiunea dominantă este constituită din clădiri de cult aparținând cultelor recunoscute prin lege. – IS3

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții din domeniile administrație, finanțe-bănci – IS1
 - Construcții de cultura – IS5
 - Construcții de învățământ – IS4
 - Construcții de sănătate și servicii sociale – IS6
 - Construcții comerciale – IS2

- Spații verzi de folosință publică -SP
- Locuințe –L
- Echipare tehnico-edilitară –GE3

CAPITOLUL II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe de serviciu (case parohiale)
- capele (lăcașuri de cult de capacitate redusă fără clopotniță – care necesită maxim 5 locuri de parcare potrivit calculate potrivit Anexa 9 - Construcții de cult,)
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- se admit anexe (pentru: arderea lumânărilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc)
- Mobilier stradal

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - Lăcașuri de cult de capacitate mică (care depășesc capacitatea admisă la art.4 dar necesită mai puțin de 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - Capele mortuare (amplasate în afara incintei cimitirelor sau amplasate în cimitire și nereglementate odată cu acesta)
 - alte echipamente publice, care necesită mai puțin de 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9:
 - administrație (ex.: protopopie)
 - Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
 - Construcții de cultura
 - Construcții de învățământ
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Lăcașuri de cult de capacitate mare (care necesită minim 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - Ansambluri multifuncționale, incluzând, alături de lăcașuri de cult, clădiri administrative, locuințe pentru pelerini etc.
 - Mănăstiri, schituri
 - alte echipamente publice, care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9:
 - administrație (ex.: protopopie)

- Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
- Construcții de cultura
- Construcții de învățământ

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona
- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi³⁸, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții de cult

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară (adâncime nerestrictivă pentru construcții cu gabarit important, precum bisericile, la care reglementările se detaliază prin PUD/PUZ).

³⁸ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Amplasarea construcțiilor destinate cultului se face retrasă de la aliniament cu minim 6,0 m dacă prin documentația de urbanism PUZ/PUD nu se reglementează altfel.

Pentru alte utilizări, care presupun un flux redus de utilizatori (casa parohială, sedii administrative etc) amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, funcție de caracterul străzii și cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7., iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m dacă prin avizul administratorului drumului nu se prevede mai mult.

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Bisericile ortodoxe

Bisericile ortodoxe se retrag de regulă cu 10,0 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelei. Excepții se pot stabili numai prin documentație de urbanism (PUD).

Alte lăcașuri de cult

Pentru clădirile altor culte se respecta cerințele specifice fara ca retragerile sa fie mai mici decât cele prevăzute în reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- construcțiile se amplasează de regulă izolat (excepție de la regula calcanului determinată de funcțiune)
- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m. După caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea care se inserează sau cea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de înșorire.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.

- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Clădirile cu alte utilizări permise

Pentru alte construcții admise se aplică regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,5 m, dacă normele PSI sau de însoțire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere *și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte*. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoțirea³⁹, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însoțire.
- **Retragerea minimă față de limita posterioară** este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Reducerea locală a retragerii minime față de limita posterioară de la 5,0 m la 3,0 m se poate eventual justifica prin PUD.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Dacă una dintre clădiri este o biserică ortodoxă distanța minimă față de alte clădiri nu va fi mai mică de 6,0 m;
- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însoțire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 m;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însoțire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 m;
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însoțire nu impun mai mult.

³⁹ De exemplu clădiri de învățământ

Anexe

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale cu alte utilizări permise.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelatele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru lăcașuri de cult și alte utilizări publice din domeniul administrativ, cultural, de culte, sănătate, învățământ suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Necesarul optim de teren se determină prin documentația de urbanism (PUZ/PUD).

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

1. De regulă:

- maximă admisibilă la streșină/cornișă: 10,0 m (P+2)

- Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

2. Pentru lăcașuri de cult se poate admite, în urma studierii inserției în cadrul unui PUZ cu desfășurări stradale:

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă: 12,0 m (P+2);

- Înălțimea maximă la coama: 17,0 m.

- Pentru accente (turle, clopotnițe) se admite depășirea înălțimii maxime

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Pentru inserțiile din zona de protecție a clădirilor – monument istoric înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă: 6,0 m (P+1) – vezi Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade – dar nu sunt recomandate pentru construcțiile destinate cultului.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctele Construcții de cult și Construcții administrative, birouri.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctele Construcții de cult și Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Lăcașurile de cult, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

CAPITOLUL IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 45%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,35

III.1.2.4 IS4 – SUBZONA ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC DIN DOMENIUL ÎNVĂȚĂMÂNTULUI

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul educației, amplasate în zona centrală, în centrele de cartier sau dispersate în zona de locuit.

Include unități finanțate de la bugetul public precum și unități organizate în sistem privat, incluse în sistemul de învățământ sau complementare acestuia.

Oportunitatea inserției se stabilește, funcție de amploare, de regulă, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Funcțiunea dominantă este constituită din echipamente publice din domeniul învățământului.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții din domeniile administrație, finanțe-bănci –IS1
 - Construcții de cultura – IS5
 - Construcții de cult – IS3
 - Construcții de sănătate și servicii sociale – IS6
 - Construcții comerciale – IS2
 - Construcții comerciale
- Spații verzi de folosință publică -SP
- Locuințe –L
- Echipare tehnico-edilitară –GE3

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- grădinițe cu program redus, normal, prelungit, săptămânal;
- școli generale;
- licee;
- școli postliceale;
- școli profesionale;
- instituții de învățământ superior;
- cămine și cantine pentru elevi și studenți;
- afterschool;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admite comerț cu amănuntul tip librării și papetării; pentru alte utilizări comerciale vezi art.5 și 6
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus.
- se admit alte echipamente publice din domeniile:
 - administrație publică și finanțe-bănci
 - Construcții de sănătate și servicii sociale
 - Construcții de cult

- Construcții culturale
- se admit construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise sau deschise
- spații verzi amenajate;
- parcaje
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Mobilier stradal
- structuri publicitare tip totem sau citylight

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- in incintele unităților școlare se admit și se recomandă spații cu dublă funcționalitate (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- Se admit alte spații comerciale în incinta unităților de învățământ, decât cele menționate la art.4, după cum urmează:
 - În incinta grădinițelor nu se admit spații comerciale
 - In incinta altor unități de învățământ pentru minori (școli, licee, cantine, cămine, afterschool) se admit:
 - unități comerciale de mici dimensiuni pentru comerț alimentar, de tip comerț cu amănuntul care nu desfac produse interzise sau nerecomandate minorilor (vezi art.6)
 - unități de alimentație publică ce nu desfac produse interzise sau nerecomandate minorilor (vezi art.6): bufet, cofetarie, patiserie etc
 - in incintele unităților de învățământ pentru tineri care au trecut majoratul (școli postliceale, învățământ superior, cămine și cantine aferente) sunt admise:
 - unități comerciale de mici dimensiuni pentru comerț de proximitate
 - unități de alimentație publică: bufet, cofetărie, patiserie etc
 - amplasarea unităților comerciale este condiționată de neinterferarea circuitului de aprovizionare și a activității de desfacere cu circuitul de învățământ
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - funcțiunile de la articolele 4 și 5 care necesită mai mult de între 5 și 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - cămine și cantine cu maxim 50 locuri
 - unitățile comerciale și de alimentație publică cu suprafață comercială de maxim 50 mp
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - funcțiunile de la articolele 4 și 5 care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9

- camine și cantine cu mai mult de 50 locuri
- unitățile comerciale și de alimentație publică cu suprafață comercială între 50 și 150 mp
- clădiri multifuncționale care includ servicii publice
- amenajările cu dublă funcționalitate

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea de unități care comercializează țigări, băuturi și alimente catalogate ca nerecomandate la mai puțin de 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice la mai puțin de 100 m de imobile (incinte) existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să stânjenească activitățile de învățământ sau imaginea urbană sau care depășesc capacitatea maximă admisă potrivit articolului 5
- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁴⁰, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții de învățământ

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

⁴⁰ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor principale va fi retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7 și a reglementărilor de mai jos:

- Retragera minimă de la aliniament pentru construcțiile publice se recomandă a fi de 6,0 m
- În scopul asigurării protecției față de zgomotul străzii, pentru construcțiile destinate învățământului situate pe drumuri clasificate se recomandă o retragere de minim 10,0 m
- Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori și care nu se încadrează la alineatul precedent se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, fiind admisă amplasarea pe aliniament dacă acesta este modul de construire specific străzii iar în cazul în care amplasarea caracteristică este retrasă de la aliniament se va respecta retragerea caracteristică străzii, cu condiția încadrării între 3,0 m și 10,0 m

Anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Construcții publice

Pentru construcțiile cu utilizări publice se vor aplica reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează:
 - în cazul în care construcția care se inserează sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiuni cu reglementări specifice privind însorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de însorire.

- Din considerente de protecție funcțională⁴¹
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă. Reducerea este posibilă numai dacă pe latura respectivă nu sunt orientate ferestre ale sălilor de învățământ.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Clădirile cu alte utilizări permise

Pentru alte construcții admise decât cele publice se aplică regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragera se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care construcția care se inserează sau clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de însoire.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însoire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

⁴¹ Vezi OMS 119/2014, art.10 și urm.

- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Anexe

- Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru **învățăământul preșcolar** (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.

Pentru **școli** primare, gimnaziale, se va asigura o suprafață minimă de 20 mp/elev. Pentru licee, școli postliceale și școli profesionale se poate admite o suprafață minimă de 15 mp/elev.

Suprafața minimă admisibilă a parcelei pentru alte utilizări publice este de 800 mp, cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări decât cele publice suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere de 12,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafelor anterioare, pentru utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin re parcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulației publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Pentru **grădinițe, creșe**: înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 7,00 metri (P+1), cu înălțimea maximă la coamă 12,0 m.

Pentru **școli și alte utilizări** înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 12,00 metri (P+2), cu înălțimea maximă la coamă 17,0 m.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Pentru inserțiile din zona de protecție a clădirilor – monument istoric înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă: 6,0 m (P+1) – vezi Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctul Construcții de învățământ.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctul Construcții de învățământ.

75% din suprafața grădinițelor și școlilor va fi reprezentată de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive⁴², zonă verde, grădină de flori.

Suprafața minimă ocupată de zona verde (inclusiv grădina de flori) va fi de 20% din incintă.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 25%

Pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine, pentru afterschool și alte utilizări se admite POT max. = 40%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului, funcție de destinație, va fi:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru grădinițe, creșe: CUTmax. = 0,5

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru alte unități de învățământ (fără săli de sport): CUTmax = 0,75

⁴² În cazul unităților de învățământ la care se prevăd săli de sport, acestea pot ocupa o parte din suprafața aferentă amenajărilor sportive.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru unități de învățământ cu săli de sport:
CUTmax.=1,2 și alte utilizări.

III.1.2.5 IS5 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURA

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul cultural amplasate în zona centrală sau dispersate în teritoriul comunei.

Oportunitatea inserției se stabilește, funcție de amploare, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Funcțiunea dominantă este constituită din echipamente publice din domeniul cultural.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții de cult- IS3
 - Construcții din domeniile administrație, finanțe-bănci –IS1
 - Construcții de învățământ – IS4
 - Construcții de sănătate și servicii sociale – IS6
 - Construcții comerciale – IS2
- Spații verzi de folosință publică -SP
- Locuințe –L
- Echipare tehnico-edilitară –GE3

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții de spectacol în săli închise;
- case de cultură;
- muzee;
- case memoriale;
- expoziții;
- biblioteci/mediateci deschise publicului;
- cluburi;
- edituri;
- posturi de radio, televiziune;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;

- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul – în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, precum și clădiri multifuncționale care includ și servicii culturale;
- parcaje;
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus.
- se admit alte echipamente publice din domeniile:
 - administrație publică și finanțe-bănci
 - Construcții de sănătate și servicii sociale
 - Construcții de cult
 - Construcții de învățământ
- se admit construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise
- Mobilier stradal
- structuri publicitare tip totem sau citylight

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 5 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - locuințe colective mici cu spații cu altă destinație permisă la parter
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit calculate potrivit Anexa 9
 - se admit clădiri multifuncționale care includ servicii publice
 - institutii de spectacol în aer liber: teatre și cinematografe în aer liber, amfiteatre etc – amplasate de regulă în zone de agrement
 - amenajări sportive în aer liber– amplasate de regulă în zone de agrement

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona
- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁴³, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

⁴³ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții de cultură

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară (adâncime nerestrictivă pentru construcții cu gabarit important, precum casele de cultură, la care reglementările se detaliază prin PUD/PUZ).

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de cerințele programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7 și a următoarelor precizări:

- Pentru construcțiile publice cu aflux important de vizitatori (în general clădiri ce înglobează săli de spectacole sau de întruniri), retragerea minimă recomandată de la aliniament este de 6,0 m
- În zonele cu amplasare caracteristică retrasă de la aliniament amplasarea construcțiilor noi va fi obligatoriu retrasă de la aliniament iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m, dacă prin avizul administratorului drumului nu se prevede mai mult.
- Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, fiind admisă amplasarea pe aliniament dacă acesta este modul de construire specific străzii

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici

dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Construcții publice

Pentru construcțiile cu utilizări publice se vor aplica reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de însorire.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Clădirile cu alte utilizări permise

Pentru alte construcții admise decât cele publice se aplică regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8, cu următoarele precizări:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,5 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere *și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte*. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de

locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoirea⁴⁴, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la ½ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însoire.

- Retragera minimă față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Reducerea locală a retragerii minime față de limita posterioară de la 5,0 m la 3,0 m se poate eventual justifica prin PUD.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însoire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însoire, distanța între clădiri poate fi redusă la ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însoire nu impun mai mult.

Anexe

- Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: ¼ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragera față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

⁴⁴ De exemplu clădiri de învățământ

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru destinații publice suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren (expoziții, case memoriale etc), suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

1. De regulă:

- maximă admisibilă la streașină/cornișă: 10,0 m (P+2)

- Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

2. Numai pentru inserțiile din zona centrală C se poate admite, în urma studierii inserției în cadrul unui PUD cu desfășurări stradale:

- Înălțimea maximă admisibilă la streașină/cornișă: 12,0 m (P+2);

- Înălțimea maximă la coama: 17,0 m.

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Pentru inserțiile din zona de protecție a clădirilor – monument istoric înălțimea maximă admisibilă la streașină/cornișă: 6,0 m (P+1) – vezi Restricții urbanistice în zona de protecție a monumentelor.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctele Construcții culturale.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctul Construcții culturale.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gârdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 45%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,35

III.1.2.6 IS6 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SANATATE ȘI SERVICII SOCIALE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Echipamente publice din domeniul sănătății și serviciilor sociale amplasate în zona centrală C sau dispersate în teritoriul comunei.

Oportunitatea inserției se stabilește, funcție de amploare, prin documentație de urbanism.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Funcțiunea dominantă este constituită din echipamente publice din domeniul sănătății și serviciilor sociale.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- alte echipamente publice din domeniile:
 - Construcții de cult- IS3
 - Construcții din domeniile administrație, finanțe-bănci –IS1
 - Construcții de învățământ – IS4
 - Construcții de cultura – IS5
 - Construcții comerciale – IS2
- Spații verzi de folosință publică -SP
- Locuințe –L
- Echipare tehnico-edilitară –GE3

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- centre de transfuzii,
- cabinete stomatologice

- farmacii și puncte farmaceutice;
- creșe;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale;
- se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistentă și stabilitate; pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare comerciale în structuri cu capacitate mică – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- se admit alte echipamente publice din domeniile:
 - administrativ și financiar-băncar
 - Construcții de cultură
 - Construcții de cult
 - Construcții de învățământ
- Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gamele de mai sus
- locuințe individuale
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- parcaje;
- Mobilier stradal
- structuri publicitare tip totem sau citylight

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 5 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
 - locuințe colective mici cu sau fără spații cu altă destinație permisă la parter
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit calculate potrivit Anexa 9
 - se admit clădiri multifuncționale care includ servicii publice (cu excepția locuințelor individuale cu un cabinet medical/stomatologic sau farmacie la parter care se autorizează direct și a locuințelor colective mici cu cabinete medicale sau farmacii la parter care se reglementează prin PUD)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona

- anexe ce produc dezagremente
- construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁴⁵, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

⁴⁵ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții de sănătate

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zona de protecție a monumentelor aliniamentul existent coincide cu cel reglementat.

În rest aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară (adâncime nerestrictivă pentru construcții cu gabarit important, precum spitalele, la care reglementările se detaliază prin PUZ).

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7 și a următoarelor precizări:

- Pentru construcțiile publice se recomandă o retragere minimă de la aliniament de 6,0 m
- În zonele cu amplasare caracteristică retrasă de la aliniament amplasarea construcțiilor noi va fi obligatoriu retrasă de la aliniament iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m dacă prin avizul administratorului drumului nu se prevede mai mult.

- Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, fiind admisă amplasarea pe aliniament dacă acesta este modul de construire specific străzii

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Construcții publice cu număr important de utilizatori⁴⁶

Pentru construcțiile cu utilizări publice se vor aplica reglementările generale privind retragerile construcțiilor publice, respectiv:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; după caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează:
 - în cazul în care construcția care se inserează sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiuni cu reglementări specifice privind însoțirea, caz în care distanțele de amplasare se stabilesc prin PUZ-ul (sau PUD-ul) ce include studiu de însoțire.
 - Din considerente de protecție funcțională⁴⁷
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției celei mai înalte.

Clădirile cu alte utilizări permise

⁴⁶ Spitale, ambulatorii, policlinici, azile de bătrâni, centre de zi etc

⁴⁷ Vezi OMS 119/2014, art.10 și urm.

Pentru alte construcții admise decât cele publice se aplică regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8, cu următoarele precizări:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,5 m, dacă normele PSI sau de însoțire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere *și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte*. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care una dintre cele două construcții are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoțirea⁴⁸, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însoțire.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Reducerea locală a retragerii minime față de limita posterioară de la 5,0 m la 3,0 m se poate eventual justifica prin PUD.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însoțire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însoțire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însoțire nu impun mai mult.

Anexe

- Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.

⁴⁸ De exemplu clădiri de învățământ

- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru destinații publice suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Pentru clădiri cu adresabilitate/frecvență redusă, precum cele destinate pentru cel mult două cabinete medicale individuale/cabinete stomatologice/farmacii și alte asemenea precum și pentru locuințele individuale incluzând un cabinet medical individual sau farmacie suprafața minimă a parcelei este de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

Ținând seama de caracterul zonei nu se admit parcelări decât cu parcele având acces direct din circulații publice.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 10,0 m (P+2) se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta.

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctul Construcții de sanatare.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctul Construcții de sanatare, respectiv:

- pentru spitale, camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi - minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;
- pentru creșe, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei
- alte categorii de construcții pentru sănătate (policlinici, dispensare, cabinete medicale individuale, farmacii etc): minim 15% din suprafața incintei

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejuririle înalte orientate spre spațiul public, cu aplicarea prescripțiilor cuprinse în capitolul II.8.3.3 și respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru creșe, cămine de bătrani, alte institutii de asistenta socială de tip rezidential POT max. = 25%

Pentru spitale, policlinici și celelalte utilizări din domeniul sănătății POTmax = 40%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi, funcție de utilizare:

Pentru creșe, cămine de bătrani, alte institutii de asistenta socială de tip rezidential CUTmax. = 0,5

Pentru alte utilizări CUTmax = 1,2

III.1.3 L - ZONA DE LOCUIT

GENERALITĂȚI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

1. Funcțional;

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, colective;
- caracterul țesutului urban:
 - omogen rezidențial cu echipamente publice aferente;
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

2. Morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P-P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă sunt vizibile prin gardurile

transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;

- vechime: - exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectură, partiu, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor,

Evoluția ipotetică a comunei, susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- supravegherea tranziției către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi zone de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare;
- restructurarea unor zone;

Structurarea reglementărilor zonei rezidențiale s-a făcut pe mai multe criterii:

1. amplasamentul în comună;
2. regimul de înălțime;
3. tip de intervenție;

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- **L1** - subzona locuințelor individuale de tip rural
- **L2** - subzona locuințelor individuale și colective mici în zone de dezvoltare
- **LIS1** – Subzona pentru locuințe individuale și colective mici, institutii publice și servicii, amplasate de regulă în vecinătatea drumurilor principale
- **LIS2** – Subzona pentru locuințe individuale și colective mici, și servicii, în zone de dezvoltare
- **LSP** – Subzona pentru locuințe individuale, turism și agrement

III.1.3.1 L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat), în ansambluri preponderent rezidențiale.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

locuințe individuale - L

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- servicii publice aferente zonelor de locuit – IS 1-6
- activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul, nepoluante – IA1
- spații verzi –SP
- Echipare tehnico-edilitară –GE3

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - anexe care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local fără a depăși valorile din ANEXA 3): grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință sau echipament public din gama IS)
 - anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, siloz etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu
- (2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate
- (3) alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, nu sunt poluante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:
 - funcțiuni terțiare cu Scom.≤100 mp:

- Comerț en detail: comerț de proximitate alimentară și nealimentară, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale,
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, centru afterschool, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, etc
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță agricolă, juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică: bufet, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, etc
 - Sedii firme și alte clădiri de birouri
 - Mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului
- (4) locuințe individuale înglobând spații cu destinațiile menționate mai sus
- (5) pensiuni
- (6) se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale:
- puncte de informare, sedii ale serviciilor dispersate ale primăriei, bănci, cooperative de credit etc
 - grădinițe, școli generale, creșe, afterschool
 - cabinete medicale individuale, cabinete stomatologice, farmacii
 - lăcașuri de cult
- (7) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:
- cu reglementarea pe bază de PUD:
 - creșe și grădinițe, afterschool cu mai mult de 20 locuri/ 2 grupe
 - pensiuni cu mai mult de 8 locuri de cazare
 - Locuințele colective mici cu maxim 4 apartamente, care includ sau nu spații comerciale la parter
 - Alte utilizări înscrise la articolele 4 și 5 care necesită între 3 și 5 locuri de parcare
 - cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Lăcașuri de cult

- Școli generale
 - Mică producție cu mai mult de 5 locuri de muncă
 - Alte utilizări înscrise la articolele 4 și 5 care necesită între 6 și 10 locuri de parcare
- (8) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- (9) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (10) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări care pot produce dezagregamente (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc)
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 condiționate de elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5), până la aprobarea acestei documentații.
- (2) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁴⁹, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7 subpunctul II.1.7.2).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcțiile de locuințe

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 metri față de limita posterioară.

⁴⁹ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7.3 și a următoarelor precizări:

Locuințe

- Retragera construcțiilor va respecta *retragerea caracteristică străzii* sau regimul de aliniere existent în vecinătate (vezi Fig. 11 Stabilirea regimului de aliniere pentru inserția în zone cu regim de construire deschis), cu condiția ca aceasta să fie între 3,0 m și 10,0 m; *retragerea caracteristică se stabilește ținând seama de amplasarea originală a construcțiilor pe parcelă, fără a ține seama de adăogiri ulterioare executate între fațada casei și aliniamentul stradal*
- Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor la DN, DJ va fi de minim 10,0 m dacă administratorul drumului nu impune mai mult.

Alte utilizări

Pentru alte destinații admise se vor avea în vedere, alături de *retragerea caracteristică străzii* sau regimul de aliniere existent în vecinătate și cerințele specifice fiecărui tip de utilizare, potrivit IS.

Anexe

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală).

Anexele gospodărești destinate creșterii animalelor de producție și precum și cele cu risc de incendiu, destinate depozitării produselor agricole/furajelor se amplasează dincolo de banda de construibilitate.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului*.

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

Locuințe (și asimilabile)

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă

fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea, sau dacă funcțiunea care se înserează are cerințe specifice de înșorire⁵⁰, caz în care distanțele de amplasare față construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de înșorire.

- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 5,0 m.

Echipamente publice aferente și alte utilizări

- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de înșorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de înșorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de înșorire nu impun mai mult.

Anexe curente

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragera față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

⁵⁰ De exemplu cladiri de învățământ

Anexele destinate creșterii animalelor de producție

- se amplasează la minim 10,0 m față de locuințe (atât cele de pe parcela proprie cât și față de cele de pe parcelele adiacente). Pentru asigurarea distanței de protecție acest tip de anexe se amplasează în afara benzii de construibilitate – de regulă la mai mult de 10,0 m de aceasta.
- Nu se adosează împrejurii grajdurile și alte anexe ce produc dezagremente; prin excepție se admite cuplarea cu construcții cu destinație similară de pe parcelele adiacente.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 13. ACCESE CAROSABILE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției.

Pentru utilizările care implică accesul publicului/clientșilor accesul se face obligatoriu **direct** din drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate..

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie).

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurii

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Locuințe individuale

Vezi: II.6.2.2 - Inserții în țesutul existent al comunei

Locuințe colective mici

Vezi: II.6.2.2 - Inserții în parcelar existent și parcelări/reparcelări pentru locuințe colective mici

Echipamente publice și alte utilizări

Pentru *destinații publice* din domeniul administrativ, cultural, de culte, sănătate, învățământ suprafața minimă a parcelei este cea prevăzută pentru categoria respectivă de la IS.

Pentru *comerț de proximitate*, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 300 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 15,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,

- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 10,00 m (P+2);

Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m.

Nu se admite mansardarea cu depășirea înălțimilor maxime de mai sus.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 10% din suprafața fiecărei fațade.

În zona de protecție a monumentelor se recomandă să se utilizeze finisaje și culori tradiționale și nu se vor utiliza accente de culoare

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 (Construcții de locuințe).

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

Pentru locuințe și alte funcțiuni care necesită măsuri de protecție, pentru împrejuririle orientate spre spațiul public se vor aplica prescripțiile cuprinse în capitolul II.8.3.1, cu respectarea înălțimii împrejuririlor adiacente.

Pentru împrejuririle laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.1.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 30%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,7

III.1.4 M – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR, DE REGULĂ PE ARTERELE PRINCIPALE DE CIRCULAȚIE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Subzonă, amplasată de regulă pe arterele principale de circulație, cuprinzând locuințe individuale, cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat), susceptibile a fi convertite în servicii diverse de interes public, preponderent comerciale, precum și clădiri dedicate servicii publice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

locuințe individuale

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- servicii publice sau de interes public compatibile cu locuirea
- activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul
- spații verzi

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Construcții pentru funcțiuni publice care nu atrag un flux important de vizitatori/clienți concomitent (nu se încadrează în categoriile cuprinse la articolul 5):
 - Construcții administrative: sedii de firme, asociații, fundații etc
 - Construcții de cultură: biblioteci/mediateci, spații expoziționale, cluburi ale copiilor, cluburi pentru vârstnici etc
 - Construcții de învățământ: grădinițe, creșe, afterschool
 - Construcții de sănătate și servicii sociale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, sedii destinate unor servicii sociale (unități de îngrijire la domiciliu, centre de tip rezidențial, locuințe protejate etc)
- Construcții pentru funcțiuni comerciale, de servicii și mică producție, de mici dimensiuni (care au gabarite similare locuințelor și nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare)
 - Pensiuni turistice
 - Comerț alimentar și nealimentar de proximitate ($S_{com} \leq 150$ mp)
 - Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (≤ 20 locuri sau $S_{com} \leq 150$ mp): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, catering etc
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
 - Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (numai relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie ecologică de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare (nu și capelă funerară) etc
 - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații

încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

- Vulcanizări, spălătorii auto cu maxim 2 posturi cu spațiile de staționare și manevră auto integral în incintă
- activități de mică producție compatibile cu amplasamentul ca funcțiune (care se încadrează în normele de mediu specifice zonei de locuit) și imagine urbană, care nu necesită transporturi grele, nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare și producție, utilizează maxim 5 lucrători și $S_{CD} \leq 250$ mp

- Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Mobilier stradal
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public)

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) anexe gospodărești care nu ocupă mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
- anexe pentru depozitarea produselor agricole (pățul, fânar, siloz etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local fără a depăși valorile din ANEXA 3): grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință sau echipament public din gama IS)

(2) panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate

(3) Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism:

- cu reglementarea pe bază de PUD (dacă nu necesită reglementarea prin PUZ):
 - Locuințe colective mici, cu sau fără spații comerciale
 - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni mici ($150 \text{ mp} < S_{com} < 400 \text{ mp}$)

- magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) de dimensiuni mici ($S_{com} < 400$ mp)
- utilizările permise care necesită între 5 și 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9
- structuri de primire turistică tip hotel cu maxim 20 locuri de cazare
- Alimentație publică în unități de mici dimensiuni ($150 \text{ mp} < S_{com} < 400 \text{ mp}$): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, restaurant etc
- alte unități de învățământ decât cele menționate la art.4
- construcții de cult de mică capacitate (tip capelă)
- Vulcanizări, spălătorii auto cu maxim 3 posturi precum și cele cu capacitate mai mică care nu soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Lăcașuri de cult
 - Școli generale
 - Săli de sport, terenuri de sport
 - Structuri de primire turistică pentru mai mult de 20 locuri de cazare
 - comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket ($400 \text{ mp} < S_{com} < 1500 \text{ mp}$)
 - magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu $S_{com} < 400$ mp
 - showroom-uri
 - utilizările permise care necesită între 6 și 20 locuri de parcare
 - benzinării cu maxim 4 pompe, service auto cu maxim 3 posturi, vulcanizări și spălătorii auto cu mai mult de 3 posturi
- (4) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- (5) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- (6) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări ce produc dezagrement sau de natură să deprecieze zona
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵¹, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

⁵¹ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 subpunctul Construcții administrative și financiar-bancare

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zona de protecție a monumentelor aliniamentul existent coincide cu cel reglementat.

În rest aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7.3 și a următoarelor precizări:

Locuințe

- Retragera construcțiilor va respecta *retragerea caracteristică străzii* sau regimul de aliniere existent în vecinătate (vezi Fig. 11 Stabilirea regimului de aliniere pentru inserția în zone cu regim de construire deschis), cu condiția ca aceasta să fie între 3,0 m și 10,0 m; *retragerea caracteristică se stabilește ținând seama de amplasarea originală a construcțiilor pe parcelă, fără a ține seama de adăogiri ulterioare executate între fațada casei și aliniamentul stradal*
- Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragera de la aliniament a locuințelor la DN, DJ va fi cuprinsă între 5,0 m și 15,0 m dacă administratorul drumului nu impune mai mult.

Alte utilizări

Pentru alte destinații admise se vor avea în vedere, alături de *retragerea caracteristică străzii* sau regimul de aliniere existent în vecinătate și cerințele specifice fiecărui tip de utilizare, potrivit IS.

Anexe

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală).

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine *regula calcanului*.

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

Locuințe (și asimilabile)

- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Distanța minimă admisă față de clădirea de pe parcela adiacentă se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însorirea, sau dacă funcțiunea care se înserează are cerințe specifice de însorire⁵², caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se stabilește prin PUD cu studiu de însorire.
- Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Retragerea față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 5,0 m.

Echipamente publice aferente și alte utilizări

- Pentru alte utilizări admise se aplică prescripțiile corespunzătoare de la IS.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

⁵² De exemplu cladiri de învățământ

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Anexe

Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.

Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: ¼ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.

Este permisă adosarea la învecinările opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea învecinării, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.

Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Române).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Locuințe individuale

Vezi: II.6.2.2 - Inserții în țesutul existent al comunei

Locuințe colective mici

Vezi: II.6.2.2 - Inserții în parcelar existent și parcelări/reparcelări pentru locuințe colective mici

Echipamente publice și alte utilizări

Pentru destinații publice și mică producție suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Pentru *comerț de proximitate*, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 350 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 10,0 metri (P+2)

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m.

Pentru alte utilizări admise decât locuințele individuale se poate admite mansardarea sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Accentele de culoare vor reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în

cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 subpunctul Pentru locuințele individuale cu caracter urban.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative.

Pentru locuințe și alte funcțiuni care necesită măsuri de protecție, pentru împrejmuirile orientate spre spațiul public se vor aplica prescripțiile cuprinse în capitolul II.8.3.1, cu respectarea înălțimii împrejmuirilor adiacente.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.1.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 40% pentru parcele cu utilizare mixtă.

Pentru parcele destinate exclusiv locuirii POTmax = 30%

Pentru alte utilizări se poate admite POTmax. = 45%.

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Procentul maxim de ocupare a terenului CUT max. = 1,2% pentru parcele cu utilizare mixtă.

Pentru parcele destinate exclusiv locuirii CUTmax = 0,9%

Pentru alte utilizări se poate admite CUTmax. = 1,35%.

III.1.5 IA – ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE PRODUCTIVE DIN DOMENIUL INDUSTRIEI ȘI AGRICULTURII

III.1.5.1 IA 1 – SUBZONA DEPOZITĂRII ȘI PRODUCȚIEI INDUSTRIALE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Activități economice din sfera producției industriale mici și medii cu impact redus asupra mediului precum și din sfera depozitării, comerțului și serviciilor cu rază mare de servire.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Producție industrială mică și medie cu impact redus asupra mediului

Depozitare comercială

Servicii cvasi-industriale impact redus și nesemnificativ asupra mediului

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de dimensiuni medii-mari

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiuni terțiare

Spații verzi de folosință publică

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Producție industrială cu impact redus asupra mediului
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Service auto și utilaje
- Spalatorii auto
- Stații distribuție carburanți
- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; alte clădiri de birouri
- Comerț cu rază mare de servire:
 - centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
 - comerț specializat pe profile și servicii aferente, showroom-uri (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
 - magazine de materiale de construcții
 - comerț+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc

- comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- Comerț en detail: comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii poștale și de curierat, furnizare utilități, servicii CATV, servicii IT, curățătorie de haine, servicii funerare etc
- Servicii profesionale: servicii de cercetare, consultanță, management, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie etc
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc
- Moteluri
- se admit construcții multifuncționale reunind utilizări din categoriile de mai sus
- se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale sau celor de rezistență și stabilitate;
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- Parcaje
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații plantate
- Mobilier stradal
- structuri publicitare permise prin regulamentul de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Producția de energie verde – cu excepția parcurilor eoliene
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 10 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9 (dacă nu se încadrează la obligativitatea elaborării de PUZ)
 - service auto cu mai mult de 5 posturi sau pentru utilaje
- Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
 - Construcțiile de pe parcelele adiacente zonei de locuit (sau altor teritorii protejate) dacă utilizarea propusă nu face parte dintre cele admise în zona de locuit.
 - funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 20 locuri de parcare calculate potrivit calculate potrivit Anexa 9
 - Parcuri de activități (comerciale, industriale, logistice)
 - benzinării cu mai mult de 2 pompe
 - rampă de transfer deșeuri urbane

- depozite materiale refolosibile, cimitire de mașini sau alte asemenea

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- depozitarea de materiale refolosibile sau cimitire de mașini pe amplasamente vizibile din DN sau pe parcele adiacente zonei de locuit
- amplasarea de unități economice cu risc tehnologic de producere a accidentelor majore
- amplasarea de unități economice cu impact major asupra mediului, care afectează zona de locuit sau echipamentele publice
- amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz, potrivit art.5).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizația expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵³, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru activitatea industrială nu există cerințe speciale privind orientarea.

Pentru alte utilizări se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11 (subpunctele Construcții administrative și financiar-bancare și Construcții comerciale).

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zona de protecție a monumentelor aliniamentul existent coincide cu cel reglementat.

În rest aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Banda de construibilitate nu are aplicabilitate la construcțiile industriale și pentru halele comerciale.

⁵³ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Pentru servicii și alte utilizări care presupun construcții cu gabarite mai reduse banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor cu condiția respectării distanței de 5 metri față de limita posterioară.

Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7.

Corpurile administrative vor fi amplasate către circulațiile publice.

Pentru **construcțiile industriale**, de depozitare retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0 m.

Pentru construcții de **mică producție, comerț cu amănuntul și servicii** cu flux redus de vizitatori se va respecta retragerea caracteristică străzii, cu condiția încadrării între 3,0 m și 10,0 m și cu respectarea reglementărilor generale de la capitolul II.3.7.

Excepție de la prevederile de mai sus fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DN, DJ, DC) la care se aplică prevederile art.19 alin.(4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

- retragerea față de limita separativă a zonei de locuit a construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor destinate activităților – altele decât cele cu impact nesemnificativ asupra mediului, va fi de minim 10,0 m, pentru a permite realizarea unei perdele verzi de protecție
- retragerea construcțiilor industriale, de depozitare și a halelor comerciale se recomandă a fi de cca. 10,0 m pentru a permite circulația carosabilă și realizarea unei perdele verzi de protecție; retragerea minimă admisibilă este de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie de minim ½ din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte
- pentru producția mică și activități terțiare clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim ½ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; față una dintre limitele laterale se admite reducerea distanței până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separativă față de o funcțiune

protejată și dacă normele PSI și cele de protecție a mediului o permit, cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă

- Prin PUZ (PUD) se poate reduce și pentru alte categorii de construcții admise una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separată față de o funcțiune protejată și cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 10,0 m.
- Prin excepție de la alineatul anterior, în cazul comerțului de proximitate și serviciilor cu Scom. ≤ 150 mp și altor utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse - producția mică și activități terțiare se admite ca retragera minimă față de limita posterioară să fie de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Anexe:

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la înprejmirile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea înprejmirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragera față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

La stabilirea retragerilor față de limitele parcelelor se vor avea în vedere (inclusiv pentru anexe și instalații) și normele PSI.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere cu gabarit echivalent drumurilor publice pentru utilizări care nu presupun accesul publicului.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și încheierea unui contract de salubritate.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru **producție și depozitare** suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.

Pentru **producție mică și activități terțiare** suprafața minimă a parcelei poate fi de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 15,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru **comerț de proximitate, servicii manufacturiere** și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 250 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesul îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de constructibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

În cazul *dezmembrărilor* se admit accese prin servitute numai pentru funcțiunile care nu implică accesul publicului (producție, depozitare).

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 10,0 m (P+2).

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m.

Construcțiile și instalațiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

Poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctele Construcții industriale, Construcții comerciale ș.a..

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Prin excepție, pentru servicii comerciale și activități manufacturiere ce necesită maxim 5 locuri de parcare, în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10 – subpunctele Construcții industriale și de depozitare și Construcții comerciale(nu depozite comerciale).

Spre limita de separație dintre zona industrială și o zonă protejată (locuire, echipamente publice, spații verzi) este obligatorie realizarea unei perdele verzi de protecție cu o lățime de minim 10,0 m în interiorul incintei industriale dacă activitatea din incinta industrială nu face parte dintre utilizările admise în zona de locuit.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii va fi de 2,20 m. Este permisă realizarea de supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

În cazuri justificate se admite dublarea la interior a împrejurii transparente cu panouri translucide.

Prin excepție de la prevederile cuprinse în capitolul II.8.3, în cazul incintelor destinate depozitării de materiale refolosibile, cimitirelor de mașini și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejurii vor fi opace, inclusiv spre stradă.

Serviciile comerciale, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri sau cu garduri vii.

Pentru împrejurii laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric max.= 6,0 mc/mp teren

III.1.5.2 IA 2 – SUBZONA PRODUCTIEI AGROZOOTEHNICE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Activități economice din sfera producției agroindustriale

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Producție agroindustrială de tip fermă

Sedii ale exploatațiilor agricole

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Mică producție industrială din sfera industriei alimentare

Depozitare

Servicii pentru agricultură

Comercializarea produselor proprii

Agrement și turism în conexiune cu activitatea principală

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Culturi agricole diverse
- Pajiști
- Anexe provizorii ale exploatațiilor agricole
- Amplasarea altor construcții aferente exploatațiilor agricole se admit numai pentru exploatații agricole comerciale⁵⁴:
- Sedii de fermă și anexe necesare exploatații agricole (cu excepția grajdurilor pentru mai mult de 5 UVM⁵⁵ a căror amplasare este condiționată potrivit articolului 5)
- Locuințe permanente pentru personalul fermei: locuințe individuale și colective mici
- Locuințe sezoniere pentru personalul fermei
- sere de producție
- ciupercării
- ferme piscicole
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere a produselor exploatației agricole (și centrelor de prelucrare, după caz)
- Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole
- pensiune turistică
- funcțiuni comerciale cu Scom. ≤ 150 mp (magazin prezentare/desfacere produse proprii, magazin suveniruri, centru de închiriere etc)
- Alimentație publică – de regulă cu desfacerea produselor proprii eco
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- spații plantate – predominant cu rol de protecție;
- structuri publicitare permise prin regulamentul de publicitate

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Amplasarea fermelor și exploataților agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție fata de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

⁵⁴ Potrivit prevederilor art.5 din Ordonanța de Guvern nr.108/2001 privind exploatațiile agricole

⁵⁵ unitate vită mare (UVM) – vezi ANEXA 3

În incinte foste agro-zootehnice care respectă distanțele față de zona de locuit potrivit paragrafului precedent se pot amenaja spații pentru activitatea specifică de protecție și controlul animalelor, inclusiv adăposturi pentru animale cu păstrarea

Se admit, cu reglementarea pe bază de PUD:

- Funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 20 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9 (dacă nu se încadrează la obligativitatea elaborării de PUZ)

Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:

- Ferme zootehnice (inclusiv ferme de agrement și ferme didactice) precum și anexe ale fermelor zootehnice (grajduri pentru mai mult de 5 UVM, platforme de depozitare a gunoiului de grajd, abatoare, târguri de vite, depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală) ce necesită zone de protecție față de locuire și alte funcțiuni protejate⁵⁶ – amplasarea este condiționată de rezultatul studiului de impact care să certifice că zona de protecție nu afectează terenurile reglementate prin PUG ca zone de locuit; zona de protecție stabilită prin studiul de impact se marchează în PUZ ca zonă de interdicție de amplasare pentru funcțiuni protejate.
- Complexe ce includ fermă zootehnică, pensiune, dotări de agrement
- Complexe ce includ fermă zootehnică și centre de prelucrare a produselor (fabrică de lactate, centru sacrificare, microfabrică de mezeluri etc)
- Alte complexe integrate de producție agro-industrială
- Funcțiunile de la articolul 4 care necesită mai mult de 50 locuri de parcare calculate potrivit Anexa 9

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2

amplasarea de unități economice cu impact asupra zonei de locuit sau echipamentelor publice

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

⁵⁶ Potrivit art.11 din Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 114/2014

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizările cuprinse la art.5 până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism (PUZ/PUD după caz).

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primarie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizări care presupun zone de protecție sanitară dacă sunt amplasate la distanțe mai mici de zona de locuit reglementată prin PUG decât cea prevăzută la art.11 din Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014. Reducerea distanței menționate este posibilă numai în baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform legii.

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵⁷, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

⁵⁷ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7.)

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru activitatea agro-industrială nu există cerințe speciale privind orientarea.

Pentru alte utilizări se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7.

Corpurile administrative vor fi amplasate către circulațiile publice.

Retragerea de la aliniament va fi de minim 10,0 m.

Pentru locuințe, clădiri de birouri și spații comerciale se admit și retrageri mai reduse, dar nu mai mici de 3,0 m.

Se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, retragerea fiind mai mare decât cea a construcției principale.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

- retragerea laterală a construcțiilor va fi de regulă de minim 15,0 m pentru a permite circulația carosabilă și realizarea unei perdele verzi de protecție pe perimetrul fermei;
- retragerea minimă admisibilă pentru construcțiile care nu produc dezagremente este de 5,0 m (utilizările prevăzute la art.4)
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce și pentru alte categorii de construcții admise una dintre retragerile față de limitele laterale, dacă limita respectivă nu constituie limită separată față de o funcțiune protejată.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 15,0 m.
- Prin excepție de la aliniatul anterior, pentru utilizările utilizările prevăzute la art.4 se admite ca retragerea minimă față de limita posterioară să fie de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m
- Pentru anexele parter care nu produc dezagremente retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însorire, distanța minimă între clădiri va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 4,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Anexe

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

La stabilirea retragerilor față de limitele parcelelor se vor avea în vedere (inclusiv pentru anexele și instalații) și normele PSI.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este recomandată racordarea tuturor construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu energie electrică. Sunt admise soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse neconvenționale.

Este obligatorie încheierea unui contract cu firma de salubritate sau prezentarea dovezilor care să ateste soluționarea evacuării sau reciclării deșeurilor cu respectarea normelor de protecție a mediului.

Este recomandată racordarea la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare dar se pot admite soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu acordul autorității de protecția mediului.

Branșamentele se vor realiza de regulă îngropat.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la emisar.

Se vor lua măsurile necesare de evitare a contaminării apelor meteorice cu dejectiile animale.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Suprafața minimă a parcelei destinate unei **exploatații agricole** este de 5000 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Suprafața minimă a unei parcele destinate **sediului de fermă** sau **anexelor** exploatației agricole (cu excepția grajdurilor) este de **250 mp** cu latura minimă de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de aparare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare în cazul exploatărilor agricole se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate dacă destinația parcelei este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

În cazul dezmembrărilor se admit accese prin servitute sau drumuri private în interiorul exploatării agricole cu condiția reglementării legale a obligațiilor privind execuția și întreținerea drumului/drumurilor create.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 10,00 metri (P+2).

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Locuințele, construcțiile administrative și cele destinate accesului public (magazin, pensiune etc) se vor orienta spre circulațiile publice.

Nu se vor utiliza culori de accent.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctul Construcții industriale.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Procentul minim de spații verzi este de 20% din suprafața incintei.

Pentru fermele zootehnice se va realiza obligatoriu o perdea verde de protecție cu vegetație înaltă și joasă pe perimetru.

Pentru alte utilizări se admite ca spațiul verde să fie reprezentat de amenajări de tipul grădină de legume, livadă de pomi, fânețe.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii va fi de 2,20 m. Este permisă realizarea de supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

Se admite dublarea la interior a împrejmuirii transparente cu panouri translucide.

În cazul fermelor zootehnice împrejmuirile pot fi opace, inclusiv spre stradă.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se aplică reglementările de la capitolul II.8.3.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT volumetric max.= 5,0 mc/mp teren

III.1.6 SP – ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

SP 1–Spații verzi de folosință publică cu acces nelimitat, sport, agrement

SP 2 – Spații verzi de protecție

III.1.6.1 SP 1 –SPATII VERZI DE FOLOSINTA PUBLICĂ CU ACCES NELIMITAT, SPORT, AGREMENT

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Zona cuprinde :

- spații verzi publice: parcuri, scuaruri, spații de joacă pentru copii.
- baze sportive, stadioane, alte construcții și amenajări pentru practicarea sportului: sali de sport, bazine de înot acoperite sau descoperite, terenuri de sport diverse

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- Parcuri, grădini și scuaruri publice
- Sport în spații acoperite
- Sport în spații descoperite
- Cluburi sportive

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- spații de picnic
- terenuri de joc în aer liber
- Echipamente publice din domeniul cultural (pavilioane expoziționale, spații de conferințe, săli multifuncționale etc)
- Echipamente publice din domeniul educației (școli sportive, cluburi sportive pentru elevi)
- Echipamente publice (de interes public) din domeniul comercial, de mici dimensiuni
- Alte amenajări pentru petrecerea timpului liber

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu $Sc_{max}=6,0$ mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga oraș sau proiecte specifice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Se admit construcții și amenajări pentru modernizarea/refuncționalizarea complexelor sportive existente, care nu presupun creșterea semnificativă a numărului de utilizatori (vestiare, grupuri sanitare, spații de recuperare și întreținere fizică, tribune, refacerea terenurilor competiționale, înființare terenuri de antrenament etc)
- spații plantate; plantarea se va face predominant cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber
- Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- parcaje la sol;
- Amenajări expozitionale în aer liber:
 - biblioteci și alte amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise
 - Pavilioane cu utilizare flexibilă;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) în zonele nou-propușe ca zone verzi cu folosință publică se admit utilizări care implică amenajări minime:

- dog-park
- spații de picnic

(2) În spațiile verzi publice incluse în registrul spațiilor verzi la categoria parc se aplică următoarele restricții:

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente sau reglementate anterior prin conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- în afara arealelor menționate la alineatul (4), se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.24) și delimitarea noului areal să se facă printrun PUZ (în cazul parcurilor) sau printrun PUD (în cazul grădinilor, scuarurilor);

(3) se admit, cu reglementarea prin PUZ:

- amenajarea parcurilor noi
- parcuri de agrement
- baze sportive noi
- baze de agrement noi
- construcții și amenajări pentru modernizarea/ refuncționalizarea bazelor sportive și bazelor de agrement existente, care presupun creșterea semnificativă a numărului de utilizatori (presupun accese suplimentare, parcaje noi)
- unități de cazare (hoteluri, campinguri etc)
- alte utilizări permise care presupun un număr mare de utilizatori (mai mult de 10 locuri de parcare)

(4) se admit, cu reglementarea prin PUD alte obiective de agrement/sport care crează aglomerări moderate de utilizatori (necesită între 6 și 10 locuri de parcare): popicărie, bowling, săli de întreținere fizică, cluburi sportive etc

(5) Parcajele se admit *numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică*, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).
- (2) Se interzice amplasarea clădirilor având utilizările menționate la alin.(4) de la articolul 5, fără elaborarea și aprobarea prealabilă a documentației de urbanism menționată în articol
- (3) Amenajarea spațiilor verzi se face pe baza proiectelor de peisagistică, fundamentate, după caz prin documentație de urbanism.
- (4) În zonele inundabile până la realizarea măsurilor de combatere a inundațiilor se admit numai amenajări minimale cu caracter provizoriu, cu avizul A:N.Apele Române

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice construcție sau amenajare în zona de protecție a apelor fără aviz de la Apele Române
- (4) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (5) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (6) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵⁸, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (7) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7). Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).
- (8) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;

⁵⁸ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

- (9) Spațiile plantate existente se mențin și se îngrijesc corespunzător destinației lor, fiind interzise orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare legate de statutul și funcționarea spațiilor plantate
- (10) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (11) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Amplasarea construcțiilor retrasă de la aliniament, potrivit caracterului localității, se va face conform documentație de urbanism sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Conform PUD/PUZ sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Pistele de biciclete se vor amplasa, unde este cazul, pe cat posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală.

Alte reglementări se stabilesc, dacă e cazul, prin PUZ.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Conform PUD sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate..

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat spațiul verde, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în construcții.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau în emisar (cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

*d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI
CONSTRUCȚIILOR*

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE,
FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUD sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu se admite parcelarea.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

În spațiile verzi publice se admit construcții parter cu înălțimea la streșină $H_{max} = 4,0$ m și înălțimea la coamă maxim 7,0 m.

În bazele sportive și de agrement:

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 10,00 m (P+2) cu excepția echipamentelor.
- Înălțimea maximă la coama: 15,0 m.

Reglementările se vor completa, după caz, prin documentație de urbanism PUZ.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale: lemn, piatră.

Se vor utiliza de regulă pentru finisaje exterioare de suprafață numai culori tradiționale (vezi Fig. 19 Culorile tradiționale pentru zugrăveli exterioare) sau se vor păstra culorile materialelor naturale.

Dispunerea antenelor satelit, a unităților exterioare de condiționare a aerului, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor va fi mascată de vegetație.

Reglementările se vor completa după caz prin documentație de urbanism PUD/PUZ

*f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI***Articolul 21. PARCAJE**

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia și în afara circulațiilor publice.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

Parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative.

Delimitarea exterioară a spațiului verde către spațiul public se va face similar alineatului precedent. În mod excepțional se admit împrejmuiri transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m ce vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m înălțime.

Spre limitele laterale și posterioare ale parcului se recomandă garduri similare împrejmuirii spre stradă, în special în cazul în care parcela adiacentă are utilizare publică sau de locuire colectivă, dar se admit împrejmuiri opace având caracteristicile admise în subzona adiacentă .

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru spații verzi publice: Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale care va fi maxim 15% din care POT max = 10%

Pentru baze sportive și de agrement: POT max. = 30%; prin excepție, pentru incinte monofuncționale (tip sală de sport) se poate admite POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru spațiile verzi publice Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,1.

Pentru baze sportive și de agrement:

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,2
- CUT_{volumetric} maxim 4,0 mc/mp, cu excepția incintelor monofuncționale (vezi POT) la care se admite CUT_{volumetric} = 6,0 mc/mp

III.1.6.2 SP 2 - SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Zona cuprinde spații verzi diverse cu rol de protecție, plantatii de aliniament, terenuri plantate pentru protectia infrastructurii, scuaruri de circulatie etc

In general sunt spații plantate cu suprafață redusă

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Plantații de protecție

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- -

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Plantații de aliniament
- Plantații de protecție
- Fâșii plantate

- Grădini de fațadă;
- circulații pietonale;
- Scuaruri de circulație
- alte spații plantate;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) ; se pot admite în mod excepțional, numai în zonele verzi în care construirea nu este expres interzisă prin reglementări specifice
- puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu $Sc_{max}=6,0$ mp, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală mobilier urban,
 - amenajări întreținere fizică, joc și odihnă, piste pentru bicicliști,;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- (2) construcțiile și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- (3) Parcaje se admit numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia; în cazul spațiilor verzi cu rol de protecție parcajele se pot amenaja numai în funcție de restricțiile specifice
- (4) în cazul spațiilor verzi de protecție a rețelelor plantarea va ține seama de cerințele specifice (coroanele nu trebuie să afecteze rețelele aeriene, rădăcinile nu trebuie să afecteze rețelele subterane)
- (5) După caz se pot realiza și alte amenajări (piste pentru role, locuri de joacă, amenajări expoziționale în aer liber etc) în baza unei documentații de urbanism PUD.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICȚII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

- (2) Este interzisă plantarea de arbori în zonele rezervate modernizării drumurilor sau amplasării lucrărilor edilitare până la realizarea acestor lucrări. În astfel de zone se pot face după caz amenajări provizorii de spații verzi (îmierbare, plantare de flori anuale).
- (3) În zonele inundabile până la realizarea măsurilor de combatere a inundațiilor se admit numai amenajări minimale cu caracter provizoriu, cu avizul A.N.Apele Române

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice construcție sau amenajare în zona de protecție a apelor fără aviz de la Apele Române
- (4) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (5) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (6) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁵⁹, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (7) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).
- (8) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).
- (9) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- (10) Spațiile plantate existente se mențin și se îngrijesc corespunzător destinației lor, fiind interzise orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare legate de statutul și funcționarea spațiilor plantate
- (11) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (12) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

⁵⁹ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zona de protecție a monumentelor aliniamentul existent coincide cu cel reglementat.

În rest aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Amplasarea construcțiilor se va face conform PUD sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Conform PUD sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile care vor fi tratate ca alei principale.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Conform PUD sau potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate..

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat spațiul verde, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie)

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în construcții sau împrejurimi.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau în emisar (cu avizul AN Apele Române).

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform documentației de urbanism sau studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu este cazul.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Se admit cel mult construcții parter.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI**Articolul 21. PARCAJE**

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia și în afara circulațiilor publice.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor avea în vedere:

- prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.
- Prescripțiile referitoare la plantarea în zone de protecție și siguranță
- alte norme tehnice în vigoare

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 cu următoarele precizări:

În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max.}=0,90$ m), decorative.

Delimitarea exterioară a spațiului verde către spațiul public se va face cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max.}=0,90$ m). În mod excepțional, din motive de protecție se admit împrejmuiri transparente cu înălțimi de maxim 2.00 m ce vor putea include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m înălțime.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) va fi maxim 15% (sau conform norme tehnice)

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$CUT_{max.}=0,1$ (sau conform norme tehnice)

III.1.7 CC – ZONA CAILOR DE COMUNICAȚII RUTIERE ȘI CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Include **ansamblul rețelei de transport rutier** (drumuri) precum și **incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor**.

Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

- **Drumuri de interes național** (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
- **Drumuri de interes județean** (drumuri județene)
- **Drumuri de interes local:**
 - clasificate (drumuri comunale)
 - neclasificate:
 - străzi
 - drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Prin **străzi** se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Străzile din localitățile rurale se clasifică⁶⁰, astfel:

- **principale;**
- **secundare;**

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca **străzi**. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul

⁶⁰Conform *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Secț. a II-a, art. 9.

administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Drumul național rămâne în administrarea CNADNR în intravilanul comunelor.

Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean

Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

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.

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 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 siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului⁶¹.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Circulații rutiere

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri

⁶¹Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Sect. I, art. 19, alin. (3)

Servicii legate de administrarea și întreținere rețelei de drumuri

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- piste de biciclete
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- rețele tehnico-edilitare

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea panourilor publicitare, potrivit regulamentului local de publicitate, cu acordul administratorului drumului;
- Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală și respectă reglementările de la capitolul II.10
- parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
 - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
 - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători;
- activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
 - baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszăpezire)
 - sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului
- Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic)
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole⁶²;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare;

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și

⁶²Conform *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Secț. a III-a, art. 27, alin. (6).

administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.5.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresa a administratorului acestora.

Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.

Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire⁶³ pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁶⁴, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public care se conformează proiectului de modernizare/înființare a drumului.

Prin excepție de la alineatul anterior, pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia, execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al administratorului drumului, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

⁶³ Zona *non aedificandi*

⁶⁴ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Amplasarea construcțiilor se face pe aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul programului și caracterul străzii, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7 și a următoarelor precizări:

- În zonele cu amplasare caracteristică retrasă de la aliniament amplasarea construcțiilor noi va fi obligatoriu retrasă de la aliniament iar retragerea va fi cuprinsă între 3,0 m și 10,0 m.
- Pentru construcțiile cu aflux important de vizitatori precum autogările retragerea minimă recomandată de la aliniament este de 6,0 m.
- Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori se va respecta regimul de aliniere caracteristic străzii, fiind admisă amplasarea pe aliniament dacă acesta este specific străzii

Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

Se vor aplica regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 cu următoarele precizări:

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m. După caz, retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea de pe parcela adiacentă are funcțiunea de locuire sau altă funcțiune protejată, astfel încât distanța minimă dintre cele două clădiri să nu fie mai mică decât înălțimea la streașină a celei mai înalte.
- Prin PUZ (PUD) se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m, dacă limita respectivă nu constituie limită separată față de o funcțiune protejată, cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă. Reducerea retragerii la mai puțin de 4,0 m față de limita către o locuință sau altă funcțiune protejată nu este permisă.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi minim $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.

Anexe

- Pentru **anexele parter** retragerile față de limitele laterale și limita posterioară este de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la învecinările opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea învecinării, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime **mai mare de P** retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

La stabilirea retragerilor față de limitele parcelelor se vor avea în vedere (inclusiv pentru anexa și instalații) și normele PSI.

III.2 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

III.3 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și încheierea unui contract de salubritate.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică (energie verde), alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară sau pentru amplasamente izolate, dacă normele permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

III.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Suprafața minimă a parcelei este de 1000 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren (suprafețe mici de platforme auto), suprafața minimă a parcelei poate fi de 250 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu e cazul.

III.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor nu va depăși înălțimea maximă din UTR-ul de inserție.

De regulă, înălțimea maximă la la cornișă nu va depăși 10,00 metri (P+2) iar înălțimea maximă la coama: 15,0 m.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

În zona de protecție a monumentelor pentru finisaje exterioare de suprafață se vor utiliza culori tradiționale și nu se vor utiliza accente de culoare.

În afara zonei de protecție a monumentelor se admit pentru finisaje exterioare de suprafață culori pale și accente de culoare care să nu depășească 15% din suprafața fiecărei fațade.

Pentru inserțiile din zona industrială poate fi tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață cu condiția utilizării unor materiale moderne, de bună calitate.

III.6 REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9 – subpunctul Construcții industriale.

Staționarea vehiculelor se admite doar în spațiile amenajate în acest sens.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în

cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Execuția parcajelor în zona drumului public poate fi autorizată numai cu acordul administratorului drumului și al Poliției rutiere.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și, după caz, din ANEXA 10.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Este interzisă amplasarea împrejmuirilor în zona de siguranță a drumului.

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 precum și prescripțiile specifice zonei de inserție.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru incintele prevăzute la art.5:

POT max. = 50% fără a depăși POTmax din zona de inserție

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incintele prevăzute la art.5:

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,2

CUT volumetric maxim 4,0 mc/mp

III.1.8 GE – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ

GE1- cimitire

GE2- Alte servicii de gospodărie comunală

GE3- Subzona rețelelor tehnico-edilitare

III.1.8.1 GE 1- CIMITIRE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Cuprinde cimitirele active, indiferent de titular.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- cimitire

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- servicii comerciale conexe
- Spații verzi
- parcaje

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

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

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/intreținere monumente funerare etc)

- (2) Inserția cimitirelor noi sau a crematoriilor se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa obligatoriu zona de protecție sanitară; cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei zone de protecție de 50,00 metri față de zonele cu funcțiuni protejate dacă prin studiul de impact nu se prevede altfel.
- (3) Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face la minim 200 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- în interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).
- (2) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente din cimitire existente fără elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (dacă nu au fost reglementate prin PUZ).
- (3) Se interzice amplasarea de noi cimitire sau amplasarea crematoriilor fără elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal; planul urbanistic va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁶⁵, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).
- (7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.
- (2) Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor.
- (3) Pentru cimitirele existente se va respecta aliniamentul actual, dacă nu intervine necesitatea realinierii parcelelor

⁶⁵ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

- (4) Pentru cimitirele noi amplasarea construcțiilor se va stabili prin PUZ, cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8.

- (2) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

- Regula calcanului nu se aplică în cazul excepției de incompatibilitate.
 - clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
 - Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

- (3) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Amplasarea capelei mortuare se reglementează prin PUD (sau PUZ, după caz)
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexe dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

- (4) Anexe

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragera față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, **direct**.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate. și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi

Pentru întreținerea mormintelor se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru încinte noi se reglementează prin PUZ.

Articolul 18. PARCELAREA

Pentru încinte noi se reglementează prin PUZ.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe: 7,00 metri (P+1); înălțimea maximă la coama: 12,0 m.

Prin excepție de la alineatul de mai sus, pentru clopotnițe înălțimea maximă la streșină nu este limitată.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la capitolul II.7 .

Construcțiile vor fi caracterizate de sobrietatea specifică funcțiunii.

Se recomandă să se utilizeze culorile tradiționale pentru finisajele exterioare de suprafață. Accentele de culoare nu sunt recomandate; sublinierea eventuală a ritmului fațadelor se poate realiza prin nuanțe tot din gamele sus-menționate

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Staționarea vehiculelor se admite doar în spațiile amenajate în acest sens.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Pentru cimitirele noi spațiile de parcare se vor soluționa exclusiv în perimetrul imobilului.

Pentru numărul de locuri de parcare și alte prescripțiile vezi capitolul II.8.1 și Anexa 9.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

În cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea recomandată de 10,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public pot fi transparente cu soclu opac sau pot fi opace.

Pentru împrejmuirile laterale și posterioare împrejmuirile vor fi obligatoriu opace.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 20%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,15

III.1.8.2 GE2- ALTE SERVICII DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Include incinte cu alte utilizări de gospodărie comunală, de regulă necesare administrării domeniului public și privat al comunei.

Nu include serviciile de utilități publice din sfera tehnico-utilitară.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- Incinte cu caracter administrativ
- Incinte cu caracter tehnic

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Amplasarea reclamelor
- Spații verzi
- parcaje

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- incinte cu caracter administrativ
- parcaje;
- spații verzi;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine urbană cu zona de inserție
- (2) amplasarea adăposturilor stațiilor de transport în comun se face astfel încât să nu obtureze incinte ale monumentelor, lățimea liberă a trotuarului să fie de minim 1,50 m iar amplasamentul să fie stabilit cu avizul administratorului drumului
- (3) adăposturile pentru controlul animalelor vor fi amplasate în afara zonelor de locuit (în zonele IA sau în extravilan) potrivit normelor sanitare
- (4) platformele de depozitare temporară centralizată a gunoierului de grajd se vor amplasa în zona producției agricole IA2 sau în extravilan după caz, potrivit normelor sanitare
- (5) amplasarea platformelor pentru containere de colectare a deșeurilor menajere și colectare selectivă a deșeurilor se face la minim 5,0 m de locuințe
- (6) amplasarea panourilor publicitare se va face potrivit regulamentului local de publicitate.
- (7) bazele întreprinderii de salubritate (care includ parcul auto și servicii de întreținere) se vor amplasa în zona industrială IA
- (8) pepinierele și serele se pot amplasa în zona verde SP sau în extravilan, pe teren agricol.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să deprecieze zona sau să producă dezagremente locuitorilor
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁶⁶, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).
- (7) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

⁶⁶ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.
- (2) Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la alinierea clădirilor.
- (3) Se vor respecta respecta regulile generale de stabilire a aliniamentului cuprinse la capitolul II.3.7
- (4) Amplasarea administrative construcțiilor de gospodărie comunală se face la aliniament sau retrasă de la aliniament, funcție de specificul străzii. În cazul clădirilor retrase de la aliniament se va respecta retragerea caracteristică străzii.
- (5) Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8.
- (2) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:
 - Regula calcanului nu se aplică în cazul excepției de incompatibilitate.
 - clădirile administrative
 - vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă, dacă aceasta nu are cerințe de însorire sau reducerea este justificată printr-un studiu de însorire
 - se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă, dacă aceasta nu are cerințe de însorire sau reducerea este justificată printr-un studiu de însorire.
 - Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (3) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(4) Anexe și construcții tehnice

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate. și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară sau pentru incinte izolate amplasate în extravilan, dacă normele tehnice permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi

S Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală, la rețeaua publică.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru incinte tehnice suprafața minimă a parcelei va fi stabilită prin norme și proiecte de specialitate.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu este cazul.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la streașină/cornișe: 10,00 metri (P+2)

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m;

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la capitolul II.7 .

Nu se vor utiliza accente de culoare.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Staționarea vehiculelor se admite doar în interiorul parcelei.

Pentru numărul de locuri de parcare și alte prescripțiile vezi capitolul II.8.1 și Anexa 9.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Procentul minim de spații verzi este de 20% din suprafața incintei.

Spațiile verzi se organizează sub formă de perdele perimetrare, cu rol de protecție și mascare.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,2

CUT volumetric maxim 4,0 mc/mp

III.1.8.3 GE 3- SUBZONA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de

comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

- Echipamente și rețele tehnico-edilitare

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

- Sedii administrative
- Spații verzi
- parcaje

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- împrejurimi de protecție;
- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc).
- rețele de transport apă
- rețele de distribuție apă
- incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare
- rețele de canalizare menajeră
- rețele de canalizare pluvială
- rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare
- rețele de distribuție gaze
- rețele de iluminat public
- rețele de telecomunicații
- rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie)
- se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- parcaje;
- spații plantate;

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) amplasarea instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice fiecărui sistem de rețele tehnico-edilitare se poate face numai cu respectarea normelor tehnice specifice domeniului și în condițiile menționate la capitolul II.5 și ANEXA 8
- (2) Amplasarea aducțiunilor noi se va face de regulă pe spații verzi pentru asigurarea zonei de protecție sanitare; aducțiunile existente se vor proteja de regulă prin

- amenajarea lor ca spații verzi, cu avizul Apelor Romane și operatorului sistemului de alimentare cu apă
- (3) toate rețelele noi se vor amplasa exclusiv în subteran, cu excepția celor pentru care amplasarea subterană este interzisă de normative tehnice;
- (4) rețelele noi de transport energie electrică și fluide se vor amplasa în extravilanul localității
- (5) rețelele aeriene existente se vor muta în subteran potrivit unui calendar stabilit de consiliul local
- (6) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran
- (7) Inserția turnurilor de comunicații se face cu respectarea reglementărilor privind înălțimea maximă a construcțiilor permise în zona de inserție. De regulă inserția se face în zonele industriale, unde se admite depășirea înălțimii maxime de către instalații.
- (8) amplasarea panourilor publicitare se va face potrivit regulamentului local de publicitate și regulilor de la capitolul II.10 privind utilizarea ediculelor

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (2) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁶⁷, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Nu există cerințe speciale privind orientarea construcțiilor tehnice.

Pentru construcțiile administrative se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumului public este permisă cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Transporturilor nr.47/1998 de aprobare a Normelor Tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

⁶⁷ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.
- (2) Pentru construcții supratere se va respecta retragerea caracteristică străzii, cu condiția încadrării între 3,0 m și 10,0 m și cu respectarea reglementărilor generale de la capitolul II.3.7
- (3) Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public. Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere cu gabarit echivalent drumurilor publice pentru utilizări care nu presupun accesul publicului.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate. și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară sau pentru incinte izolate amplasate în extravilan, dacă normele tehnice permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală, la rețeaua publică.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru incinte tehnice suprafața minimă a parcelei va fi stabilită prin norme și proiecte de specialitate.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu este cazul.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 10,00 metri (P+2);

Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m;

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la capitolul II.7 .

Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Staționarea vehiculelor se admite doar în interiorul parcelei.

Pentru numărul de locuri de parcare și alte prescripțiile vezi capitolul II.8.1 și Anexa 9.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Spațiile verzi se organizează sub formă de perdele perimetrare, cu rol de protecție și mascare.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 50% (pentru incinte tehnico-administrative)

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,2

CUT volumetric maxim 4,0 mc/mp

III.1.9 S – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

- unități militare;
- unitati de politie;
- unități ale jandarmeriei;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Unități speciale aparținând Ministerului Apărării și Ministerului de Interne

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Nu e cazul

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Activitati cu caracter militar/special specifice fiecarei institutii.
- Se conserva de regulă actualele utilizari ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor actuale și cu asigurarea compatibilitatii cu utilizarile adiacente.

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Sunt permise functiuni complementare: locuinte de serviciu, comert, parcaje și garaje, retele edilitare.
- (2) Utilizarile generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- orice utilizări de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu

- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (2) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (3) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (4) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁶⁸, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (6) Sunt interzise orice fel de construcții în zona de siguranță a obiectivelor speciale stabilite de comun acord de către unitatea militară și autoritatea locală.
- (7) Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la MAI, SRI, MAPN sau a altor instituții competente, precum și conform Ordinului 34/N din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (8) Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Roman de Informații pentru faza de autorizație a construirii în următoarele cazuri :

⁶⁸ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

- pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului 34 din 1995;
 - pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.
- (9) Lucrarile de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desfiintare a obiectivelor cu caracter militar se vor realiza pe baza autorizatiilor de construire speciale, emise de catre fiecare institutie, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent (vezi capitolul II.1.8)
- (10) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor se poate face numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).
- (11) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7).

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.
- (2) Amplasarea construcțiilor va fi retrasă de la aliniament cu respectarea regulilor generale cuprinse la capitolul II.3.7; retragerea minimă recomandată: 6,0 m.
- (3) Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în

arhitectura împrejuririi fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8.

(2) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

- Regula calcanului nu se aplică în cazul excepției de incompatibilitate.
- clădirile principale:
 - vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m; retragerea se poate reduce la minim 4,0 m față de limita laterală cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă, dacă aceasta nu are cerințe de însorire sau reducerea este justificată printr-un studiu de însorire
 - se poate reduce una dintre retragerile față de limitele laterale până la 2,0 m cu condiția asigurării unei distanțe de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte față de construcția de pe parcela adiacentă, dacă aceasta nu are cerințe de însorire sau reducerea este justificată printr-un studiu de însorire.
 - Retragerea minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

(3) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI nu impun mai mult.

(4) Anexe și construcții tehnice

- Retragerea construcțiilor tehnice și speciale față de limitele parcelelor va asigura protecția imobilelor din vecinătate, potrivit normelor
- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere. În cazul în care pe parcela adiacentă există un bloc de locuințe se aplică și în cazul anexelor regulile aplicabile construcțiilor principale.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.
- Este permisă adosarea la împrejuririle opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejuririi, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 13. ACCESE CAROSABILE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct.

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice pe funcțiuni de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică asigurarea evacuării controlate a deșeurilor.

Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară sau pentru incinte izolate amplasate în extravilan, dacă normele tehnice permit acest lucru.

Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală, la rețeaua publică.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu este cazul.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va respecta regimul maxim de construire din zona de inserție sau din vecinătatea imediată, după caz.

Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișe (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 10,00 metri (P+2); înălțimea maximă la coama: 15,0 m;

se admite un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m și tangenta la 45° la acesta sau un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la capitolul II.7 .

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1. Pentru numărul locurilor de parcare se iau în considerare orientativ reglementările pentru Construcții administrative, birouri din Anexa 9

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m de amplasament.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

procentul minim admis de spații verzi este de 20% din suprafața incintei.

Spațiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrare, cu rol de protecție.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 45%

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 1,35%

III.1.10 TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN

Cuprinde

- Terenuri destinate agriculturii
- Păduri
- Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructură
- Terenuri neproductive
- Terenuri situate permanent sub apă

III.1.10.1 TERENURI DESTINATE AGRICULTURII ÎN EXTRAVILAN

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Cuprinde terenuri agricole din extravilan:

- Terenuri arabile
- Livezi și vii
- Pajiști (pășuni și fânețe)

Amplasare: în extravilan

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Producție agricolă

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Sedii ale exploatațiilor agricole.

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- pajiști
- livezi, vii
- sere, solarii, ciupercării
- perdele de protecție
- Împăduriri

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Este permisă amenajarea și modernizarea drumurilor publice și înființarea de drumuri noi în condițiile legii
- (2) Este permisă amplasarea lucrărilor edilitare de interes public în condițiile legii
- (3) Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).
- (4) Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 20,00 m este permisă amplasarea unor sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața exploatației agricole. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, a caror amplasare nu este limitată.
- (5) Anexe ale exploatărilor agricole din extravilan: construcții destinate depozitării produselor agricole, a uneltelor, platforme pentru depozitarea îngrășămintelor, bazin de retenție a apelor meteorice etc
- (6) Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole se poate face după cum urmează:
 - 6.1 Direct, în baza prezentului regulament, în cazul *sediiilor* exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp reprezentând cel mult 5% din suprafața exploatațiilor agricole, în cazul în care sediul de fermă *nu include construcții și amenajări cu o zonă de protecție sanitară mai mare decât distanța față de vecinătăți*; sediul exploatației agricole poate cuprinde:
 - Locuințe permanente pentru personalul fermei: locuințe individuale și colective mici
 - Locuințe sezoniere pentru personalul fermei
 - Birouri și alte spații administrative
 - anexe destinate garajelor, depozitării, pazei
 - anexe pentru desfășurarea activității exploatației agricole: silozuri, pășuni, magazine,
 - grajduri pentru animale în numărul maxim prevăzut la art.15 alin.(1)-(2) din Normele aprobate cu OMS nr.119/2014 și anexe
 - parcaje
 - spații verzi
 - 6.2 Direct în baza prezentului regulament în cazul *anexelor exploatațiilor agricole* cu acces direct din drumurile vicinale existente pentru construcții și amenajări ce reprezintă maxim 20% din suprafața exploatației agricole și *inclusiv construcții și amenajări a căror rază de protecție sanitară nu depășește limitele exploatației agricole*:

- Anexe provizorii ale exploatărilor agricole
 - Spații de garare și întreținere a utilajelor agricole
 - Magazii de unelte, depozitare produse agricole
 - Grajduri pentru maxim 50 UVM
- 6.3 Pe baza planurilor urbanistice zonale, incluzând zonarea teritoriului exploatației agricole, aprobate în condițiile legii, și *zone de protecție sanitară* pentru sediile de fermă și anexele exploatațiilor agricole care depășesc suprafața menționată la alineatele 6.1-6.2 sau a căror zonă de protecție sanitară depășește limitele exploatației agricole.
- (7) Amplasarea *fermelor* care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele poate fi permisă pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, *cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate*. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.
- (8) Inserția în teren agricol a incintelor destinate producției agroindustriale, altele decât cele descrise la alineatele 6 și 7 este posibilă cu reglementarea prin PUZ, ținând seama de prevederile capitolului III.1.5.2
- (9) Este admisă amplasarea parcurilor eoliene, cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze amplasarea turbinelor și anexelor, soluționarea acceselor și racordarea la utilități precum și trasarea zonelor de siguranță
- (10) Este admisă amplasarea parcurilor fotovoltaice; se recomandă ca soluția de amplasare să permită utilizarea terenului ca pajiște; reglementarea amplasării se face printr-un PUZ care va reglementa soluționarea acceselor și racordarea la utilități, organizarea încintei, amplasarea anexelor; prin excepție, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinație *pajiști* poate fi făcută fără reglementarea prin PUZ *dacă soluția nu implică scoateri definitive din circuitul agricol* (nu se crează drumuri, nu se amplasează construcții anexe iar terenul se folosește în continuare ca pajiște)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(8).

- (2) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute la articolul 5, alineatele 6.3, (7)÷(10) fără elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii⁶⁹
- (2) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatare agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită
- (3) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS 119/2014 (vezi Tabelul 9) sau potrivit studiilor ecologice avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate
- (4) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (5) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora.
- (6) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (7) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (8) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁷⁰, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (9) Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJPCPN Dâmbovița (vezi capitolul II.1.7 subpunctul II.1.7.2).

⁶⁹ Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013

⁷⁰ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Sediile de fermă și anexele exploatațiilor agricole se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragere minimă de 5,0 m.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul II.3.8 precum și precizările de mai jos

(2) Locuința fermierului, clădiri administrative:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI.
- Față de cealaltă limită (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite o retragere minimă: 1,0 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Distanța dintre clădiri:
 - în cazul în care cel puțin una dintre construcții are orientată spre cealaltă încăperi cu cerințe specifice de însorire, distanța minimă între clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

- în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are prescripții specifice de însoțire, distanța între clădiri poate fi redusă la $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.00 metri.

(3) Anexe curente ale sediilor de fermă și anexe ale exploatărilor agricole altele decât cele de la alineatele (4) și (5)

- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.
- Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m.
- Este permisă adosarea la înprejmurile de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea maximă admisă pentru înprejmuire, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie.
- Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.

(4) Anexele de mică capacitate⁷¹ destinate creșterii animalelor de producție și anexe care produc dezagremente:

- Pot fi amplasate la minim 3,0 m de locuința fermierului
- se amplasează la minim 10,0 m față de locuințe (sedii) de fermă existente pe parcelele adiacente.
- Retragerile față de o limită laterală și limita posterioară sunt de minim 1,0 m
- Față de cealaltă limită laterală retragerea minimă va fi de 3,0 m
- Nu se adosează înprejmurii grajdurile și alte anexe ce produc dezagremente; prin excepție se admite cuplarea cu construcții cu destinație similară de pe parcelele adiacente.

(5) Grajduri cu capacitate maximă de 50 vite (sau echivalent în UVM⁷²) destinate creșterii animalelor de producție și anexe care au zonă de protecție sanitară:

- se amplasează la minim 10,0 m față de locuința proprie
- se amplasează la distanță de limita intravilanului mai mare sau egală cu raza de protecție sanitară.
- Retragerile față de o limită laterală și limita posterioară sunt de minim 1,0 m
- Față de cealaltă limită laterală retragerea minimă va fi de 3,0 m
- Nu se adosează înprejmurii grajdurile și alte anexe ce produc dezagremente; prin excepție se admite cuplarea cu construcții cu destinație similară de pe parcelele adiacente.

⁷¹ Maxim 5 UVM

⁷² unitate vită mare (UVM) - unitate de măsură standard stabilită pe baza necesarului de hrană / respective a al fiecărei specii de animale, care permite conversia diferitelor categorii de animale

(6) Alte reglementări se stabilesc, după caz, prin PUZ.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil pentru exploatarea agricolă a fondului.

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4.1.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Nu sunt obligatorii bransamente la utilități publice pentru exploatarea agricolă a terenului.

Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile

Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare.

Se admit puțuri de mică adâncime pentru udare și adăpat și wc uscat, realizate cu respectarea normelor sanitare.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.

Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Nu este cazul.

*d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI
CONSTRUCȚIILOR*

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE,
FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile generale de la capitolele II.6.1 și II.6.2 precum și condițiile de mai jos.

Pentru sedii de fermă

Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m

Pentru anexe ale exploatărilor agricole

Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m

Pentru ferme și exploatare agroindustriale

Conform PUZ

Articolul 18. PARCELAREA

Parcelarea/reparcelarea se execută în baza unui PUZ aprobat în condițiile legii.

Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative:

- privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la Articolul 17, funcție de destinație,
- accesele îndeplinesc condițiile de la Articolul 13,
- se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la capitolul II.2.4.

Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului II.6.

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe: 7,00 m - P+1 (cu excepția instalațiilor și construcțiilor tehnice);

Înălțimea maximă la coamă: 12,0 m.

Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Nu se recomandă acente de culoare.

Pentru locuința fermierului, birouri și alte asemenea se vor utiliza acoperisurile simple, cu învelitori din materiale tradiționale sau înlocuitori ai materialelor tradiționale cu finisaj mat în gama de culori a materialelor tradiționale.

Pentru anexe funcționale se admite utilizarea materialelor *industriale* și acoperișuri cu pante mai reduse din tablă de aluminiu, tablă ondulată/cutată, azbociment etc.

Alte reglementări se vor stabili, după caz, prin PUZ.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Procentul minim admis de spații verzi este de 20%. Amplasarea spațiilor verzi se recomandă a fi perimetrală.

Pentru ferme și incinte agroindustriale cu zone de protecție spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrale (fâșii plantate cu vegetație înaltă, medie și joasă).

Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.2 și cele specifice din ANEXA 10.

Se recomandă realizarea perdelelor de protecție a terenurilor agricole

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Prin excepție de la prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 se recomandă împrejmuiri ușoare, pe perimetrul incintei (din lemn sau plasă de sârmă), dar se pot aplica și prevederile de la capitolul II.8.3.4.

Pentru terenurile destinate agriculturii nu se execută de regulă împrejmuiri sau se execută împrejmuiri ușoare (din lemn sau plasă de sârmă)

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului POT max. = 45% pentru incintă

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax. = 0,9 pentru incintă

III.1.10.2 PĂDURI

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Sunt incluse toate padurile de pe raza comunei Voinești, cu insemnat cu rol de ameliorare a climatului local și de protecție. În raport cu folosința lor, pădurile sunt:

- păduri de folosință forestieră
- păduri de folosință silvopastorală

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Paduri și alte terenuri cu vegetație forestieră.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

-

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

- Plantații forestiere
- împăduriri

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit numai utilizari legate direct de protectia și ameliorarea fondului forestier

- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- construcțiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere care nu implica defrisari

- (2) Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii.
- (3) Se admite amplasarea, cu compensare potrivit legii a următoarelor categorii de obiective:
- 3.1 structuri de primire turistica cu functiuni de cazare turistica, unitati de cult, obiective sociale (nu locuințe), sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local – cu reglementarea prin PUZ
 - 3.2 locuinte sau case de vacanta, numai în fondul forestier proprietate privata a persoanelor fizice și juridice, suprafata maxima care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzand constructia, accesul și imprejmuirea, fiind de maximum 5% din suprafata proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp – cu reglementarea prin PUZ
 - 3.3 necesare explorarii și exploatarei urmatoarelor resurse minerale: carbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativa, petrol și gaze naturale; reglementările vor fi stabilite prin PUZ în cazul:
 - necesității stabilirii unor perimetre pentru amplasarea de construcții;
 - înființării de drumuri
 - necesității stabilirii unor zone de protecție care depășesc limitele parcelei beneficiarilor
 - 3.4 rețele de surse de apa potabila și canalizare, rețele și sisteme de comunicatii, precum și drumuri de interes judetean și local; reglementările vor fi stabilite prin PUZ în cazul:
 - necesității stabilirii unor perimetre pentru amplasarea de construcții;
 - necesității exproprierilor
 - necesității stabilirii unor zone de protecție care depășesc limitele parcelei beneficiarilor (servituți asupra altor parcele)

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
- lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

- (1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primarie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(8).
- (2) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute la articolul 5, alineatele 3.1-3.2 fără elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

- (3) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute la articolul 5, alineatele 3.3-3.4 fără elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale, în cazul că necesitatea elaborării acestora a fost stabilită printr-un aviz de oportunitate

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier
- (2) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (3) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresă a administratorului acestora.
- (4) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (5) Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.
- (6) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁷³, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.3.4 și reglementările specifice de la ANEXA 11

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiile generale cuprinse la capitolul II.3.5.

⁷³ Lucrari de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13.

Amplasarea construcțiilor va fi retrasă de la aliniament, cu retragerea stabilită prin PUZ.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Conform PUZ, cu respectarea condițiilor generale de la capitolul II.3.8

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4.1.

Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

Accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil se admite pentru exploatarea forestieră a fondului, fără schimbarea categoriei de folosință, nu și pentru amplasarea de construcții.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.4.2.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolele II.5 - II.5.1, II.5.2.

Nu sunt obligatorii bransamente la utilități publice pentru exploatarea agricolă a terenului.

Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.

Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare (vezi II.5.1).

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Se vor respecta reglementările generale de la capitolul II.5.3.

Extinderile de rețele tehnico-edilitare și rețelele noi se vor amplasa în subteran, cu afectarea minimă a fondului forestier.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata minimă a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic.

Lățimea minimă a parcelei va fi de 12,0 m dacă cerințele funcționale sau cele de exploatare a fondului forestier nu impun mai mult.

Articolul 18. PARCELAREA

Prin PUZ, cu avizul autorității silvice și autorității de mediu, în următoarele condiții:

- Dimensiunea minimă a parcelelor este cea prevăzută la art.17
- Parcelele pe care se propun construcții trebuie să aibă acces direct din rețeaua de drumuri deschise circulației publice

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Conform proiecte de specialitate pentru utilizări legate de exploatarea fondului forestier.

Pentru alte utilizări, înălțimea maximă se stabilește prin PUZ, după cum urmează:

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la punctul II.3.3.
- Înălțimea maximă recomandată la streșină: 7,00 m (P+1) cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor;
- Înălțimea maximă la coamă: 12,0 m.
- Se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un nivel suplimentar retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul II.7.

Se recomandă să se utilizeze culorile tradiționale dar se admit și alte culori pale.

Nu se recomandă acente de culoare.

Pentru construcțiile civile se vor utiliza acoperisuri simple, cu învelitori din materiale tradiționale sau înlocuitori ai materialelor tradiționale cu finisaj mat în gama de culori a materialelor tradiționale.

Pentru anexe funcționale se admite utilizarea materialelor *industriale* și acoperișuri cu pante mai reduse din tablă de aluminiu, tablă ondulată/cutată, azbociment etc.

Alte reglementări se vor stabili, după caz, prin PUZ.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Se vor avea în vedere prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.1 și cele specifice din Anexa 9.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Potrivit Codului silvic

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Prin excepție de la prescripțiile generale cuprinse în capitolul II.8.3 se recomandă împrejmuiri ușoare, pe perimetrul incintei (din lemn sau plasă de sârmă).

Înălțimea împrejmuirilor va respecta prevederile de la capitolul II.8.3.1.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuințe (inclusiv case de vacanță) suprafața delimitată pentru construcție, anexe, amenajări, acces din drumul public va reprezenta maxim 5% din proprietatea forestieră deținută, fără a depăși 200 mp.

POT max se stabilește prin PUZ și conform reglementările silvice, pentru perimetrul delimitat în care se amplasează construcțiile și amenajările.

De regulă $POT_{max} \leq 45\%$ în incinta scoasă din circuitul silvic.

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ și conform reglementările silvice.

De regulă $CUT_{max} \leq 0,9$ în incinta scoasă din circuitul silvic.

III.1.10.3 TERENURI NEPRODUCTIVE

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate. În principal sunt terenurile din vecinătatea apelor și terenurile afectate de exploatarea agregatelor de carieră.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

Terenuri neproductive

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

-

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

Fără obiect

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:

- înierbări
- împăduriri
- lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
- lucrări de protecție a malurilor
- amenajarea de spații verzi
- alte lucrări permise potrivit Legii apelor
- În zonele fostelor cariere: lucrări de reconstrucție ecologică:
 - Umplere, remodelare relief
 - Acoperire cu covor vegetal

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții pe terenurile improprii construirii
- orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

-

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) În zonele de protecție a apelor se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.
- (2) În zonele improprie construirii se instituie interdicție definitivă de construire pentru toate categoriile de construcții.
- (3) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi⁷⁴, potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Fără obiect

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Fără obiect

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Fără obiect

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Fără obiect

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Fără obiect

⁷⁴ Lucrări de utilitate publică potrivit Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Fără obiect

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Fără obiect

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Nu este cazul.

*d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI
CONSTRUCȚIILOR*Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE,
FORME, DIMENSIUNI)

Fără obiect

Articolul 18. PARCELAREA

Fără obiect

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Fără obiect

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Fără obiect

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 21. PARCAJE

Fără obiect

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Fără obiect

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Fără obiect

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Fără obiect

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Fără obiect

III.1.10.4 TERENURI PERMANENT SUB APA

Capitolul I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA

Sunt incluse cursurile de apă permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

Ape

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

-

Capitolul II. UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

-

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform studii de specialitate.

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studii de specialitate.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

-

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

În zonele de protecție a cursurilor de apă se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.

Alte restricții se stabilesc de către Apele Române prin avizul de gospodărire a apelor.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

a) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Conform studii de specialitate.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Conform studii de specialitate. Cu respectarea prospectelor străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA 13 precum și prescripțiilor generale cuprinse la capitolul II.3.5.

Articolul 11. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studii de specialitate.

Articolul 12. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Conform studii de specialitate.

b) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13. ACCESE CAROSABILE

Conform studii de specialitate.

Articolul 14. ACCESE PIETONALE

Conform studii de specialitate.

c) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 15. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Conform studii de specialitate.

Articolul 16. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Nu este cazul.

d) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**Articolul 17. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Conform studii de specialitate.

Articolul 18. PARCELAREA

Nu e cazul

e) REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**Articolul 19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Conform studii de specialitate.

Articolul 20. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Conform studii de specialitate cu respectarea reglementărilor generale cuprinse la capitolul II.7.

f) REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI**Articolul 21. PARCAJE**

Conform studii de specialitate cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în capitolul II.8.1.

Articolul 22. SPAȚII PLANTATE

Conform studii de specialitate.

Articolul 23. ÎMPREJMUIRI

Conform studii de specialitate.

Capitolul IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 24. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform studii de specialitate.

Articolul 25. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform studii de specialitate.

IV. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

IV.1 INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicată, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al comunei Voinești.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Voinești elaborat de S.C. PRO-URBA S.R.L. DÂMBOVIȚA (proiect nr.2/1998).

IV.2 REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri de existență sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.
- (4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Voinești rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după

care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

- (5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Voinești își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.
- (6) Ramane la latitudinea autoritatii locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor mentionare la alineatele (4) și (5) dincolo de termenele prevazute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z. avand la baza reglementarile prezentului PUG și a RLU aferent.
- (7) Planurile Urbanistice Zonale preluate partial în PUG (vezi anexa 4) se supun prevederilor alineatelor (4) și (5) numai în privinta prevederilor preluate în PUG. În rest se aplica dupa caz prevederile PUG-ului sau se elaboreaza un nou PUZ.
- (8) Prin exceptie de la prevederile alineatelor (4) și (5) reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

Prezentul Regulament local de urbanism este insotit de urmatoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza regulament local de urbanism
- Anexa 2: Legislatie
- Anexa 3: Glosar
- Anexa 4: PUZ-ui și PUD-uri aprobate anterior
- Anexa 5: Clasificarea utilizărilor după categorii de funcțiuni
- Anexa 6: Monumente istorice
- Anexa 7: Ghid de stabilire a necesarului de echipamente publice
- Anexa 8: Zone de protecție
- Anexa 9: Cerinte minime de spatii de parcare pe raza comunei Voinești
- Anexa 10: Procente minime de spatii verzi pe funcțiuni obligatoriu, de asigurat în incinte pe raza comunei Voinești
- Anexa 11: Orientarea față de punctele cardinale
- Anexa 12: Asigurarea acceselor carosabile
- Anexa 13: Profile caracteristice drumuri

Elaborat,

arh.Elena Maican

ANEXA 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI VOINEȘTI

— SINTEZA —

SUBZONA	Hmax streășină Dist.min. fronturi	Hmax coamă	POTmax	CUTmax	OBSERVATII
C– ZONA CENTRALĂ					
C – ZONA CENTRALĂ A COMUNEI	P+2 H_{max.}=12,0 m* Posibil mansardare/nivel retras D≥H	17,0 m	45%	1,35	*Insertia construcțiilor cu H _{max.} >10,0 m numai cu PUD cu desfășurări de fronturi
IS– ZONE DE INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL					
IS1 – Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ si financiar bancar	P+2 H_{max.}=10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras D≥H	15,0 m	45%	1,35	*În zona centrală se admite H _{max.} =12,0 m (H _{max} coamă = 17,0 m) cu PUD cu desfășurări de fronturi
IS2 - Subzona serviciilor comerciale cu raza mica si medie de servire	P+2 H_{max.}=10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras D≥H	15,0 m	45%	1,35	*În zona centrală se admite H _{max.} =12,0 m (H _{max} coamă = 17,0 m) cu PUD cu desfășurări de fronturi
IS3 – Subzona de cult	P+2 H_{max.}=10,0 m* cu exceptia accentelor** Posibil mansardare/nivel retras D≥H	15,0 m	45%	1,35	**În zona centrală se admite H _{max.} =12,0 m (H _{max} coamă = 17,0 m) cu PUD cu desfășurări de fronturi **Clopotnitele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depasi înălțimea maximă
IS4 – Subzona constructiilor pentru cultura	P+2 H_{max.}=10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras D≥H	15,0 m	45%	1,35	*În zona centrală se admite H _{max.} =12,0 m (H _{max} coamă = 17,0 m) cu PUD cu desfășurări de fronturi
IS5 – Subzona constructiilor pentru învățământ	P+1 (grădinițe) H_{max.}=7,0 m P+2 (școli ș.a.) H_{max.}=10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras D≥H**	12,0 m (grădinițe) 17,0 m (școli ș.a.)	25-40%	0,5 (grădinițe) 1,2 (școli ș.a.)	*În zona centrală se admite H _{max.} =12,0 m (H _{max} coamă = 17,0 m) cu PUD cu desfășurări de fronturi ** retragerea va fi majorată în cazul amplasării la drumuri cu trafic greu sau intens
IS6 – Subzona constructiilor pentru sănătate și servicii sociale	P+1 (creșe, cămine) H_{max.}=7,0 m P+2 (altele) H_{max.}=10,0 m* Posibil mansardare/nivel retras D≥H	12,0 m (creșe, cămine) 17,0 m (altele)	25-40%**	0,5 (creșe, cămine) 1,2 (altele)	*În zona centrală se admite H _{max.} =12,0 m (H _{max} coamă = 17,0 m) cu PUD cu desfășurări de fronturi **Regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza regimul maxim de înălțime din zona de inserție
L – ZONA LOCUINȚELOR					

SUBZONA	Hmax streășină Dist.min. fronturi	Hmax coamă	POTmax	CUTmax	OBSERVATII
L 1 - Subzona locuințelor individuale de tip rural, cu P - P+2 nivele	P+2 H_{max.}=10,0 m D≥H	15,0 m	30%	0,7	
M – ZONA MIXTĂ					
M – Subzona mixta destinata locuințelor individuale și colective mici, instituțiilor publice și serviciilor, de regulă pe arterele principale de circulație	P+2 H_{max.}=10,0 m Posibil mansardare / nivel retras suplim. D≥H	15,0 m	35% (30%-L) 45%-IS)	0,9 (0,8-L) (1,2-IS)	
IA – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE					
IA 1 – Subzona de productie depozitare și servicii	P+2 H_{max.}=10,0 m Cu excepția instalațiilor Posibil mansardare/nivel retras D≥H	15,0 m	50%	1, 50 CUT_{volumetric} = 5,0 mc/mp	
IA 2 – Subzona productiei agrozootehnice	P+2 H_{max.}=10,0 m Cu excepția instalațiilor Posibil mansardare/nivel retras D≥H	15,0 m	50%	1, 50 CUT_{volumetric} = 5,0 mc/mp	
V – ZONA VERDE, DE SPORT și AGREMENT					
SP 1 –Spatii verzi de folosinta publică cu acces nelimitat, sport, agrement	p¹⁾ H_{max.}=4,0 m¹⁾			0,1	1) pt.spatii verzi 2) GO = Constructii, circulatii, platforme 3) pt. Baze sportive și agrement 4) pt. Incinte monofunctionale tip sală de sport
	P+2³⁾ H_{max.}=10,0 m³⁾ cu exceptia instalatiilor tehnice, sălilor de sport, stadioanelor D≥H	7,0 m¹⁾	10%¹⁾ GO²⁾ = 15%¹⁾	1,2 CUT_{volumetric} = 4,0 mc/mp	
		15,0 m³⁾	30%³⁾ (50%⁴⁾)	(CUT_{volumetric} = 6,0 mc/mp*)	
SP 2 – Spații verzi de protecție	Conf.normelor tehnice	Conf.norme tehnice	GO = 15% sau conf.norme tehnice	0,1 sau conf.norme tehnice	
CC – ZONA CAILOR DE COMUNICATII și CONSTRUCȚIILOR AFERENTE					
CCr - Subzona transporturilor rutiere	P+2 H_{max.}=10,0 m cu excepția instalațiilor D≥H	15,0 m	50%	1,2 CUT_{volumetric} = 4,0 mc/mp	pentru incinte cu construcții aferente
GE – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA și INFRASTRUCTURA					

SUBZONA	Hmax streășină Dist.min. fronturi	Hmax coamă	POTmax	CUTmax	OBSERVATII
GE 1- cimitire	P+1 H _{max.} =7,0 m cu excepția accentelor* D≥H	12,0 m	GO = 20%	0,15	*pentru clopotnita
GE 2- Alte servicii de gospodărie comunală	P+2 H _{max.} =10,0 m Cu excepția instalațiilor D≥H	15,0 m	50%	1,2 CUT _{volumetric} = 4,0 mc/mp	
GE3- Subzona rețelelor tehnico-edilitare	P+2 H _{max.} =10,0 m Cu excepția instalațiilor D≥H	15,0 m	50%	1,2 CUT _{volumetric} = 4,0 mc/mp	
S – ZONE CU DESTINATIE SPECIALA					
S- Zone cu destinatie speciala	P+2 H _{max.} =10,0 m Cu excepția instalațiilor D≥H	15,0 m	Conform reglementari speciale fara a depasi 45%	Conform reglementari speciale fara a depasi 1,35	Autorizare potrivit reglementarilor speciale;
EX – ZONE SITUATE în EXTRAVILAN					
Terenuri destinate agriculturii	P+1 H _{max.} =7,0 m cu excepția inst. Posibil mansardare/nivel retras D=H	12,0 m	45%	0,9	Maxim 5% din suprafața exploatarei agricole poate fi ocupată de sedii și anexe ale exploatațiilor agricole *Pentru incintele delimitate în cadrul exploatațiilor agricole ca sedii de ferma și anexe ale exploatațiilor agricole
Paduri	P+1 H _{max.} =7,0 m cu excepția inst. Posibil mansarda/nivel retras D=H	12,0 m	5%* 40%**	0,8**	*Suprafața ocupată de locuință și amenajări aferente din parcela silvică, dar nu mai mult de 200 mp **Indicatori orientativi în cadrul incintei amenajate – se reglem.prin PUZ
Terenuri neproductive	-	-	-	-	Amenajări conf.studii de specialitate
Terenuri aflate permanent sub apa (in intravilan si extravilan)	*	*	*	*	*Conform Legii apelor și studii de specialitate

ANEXA 2

REGLEMENTARI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicata, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare
- **Legea 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare
- **Legea 114/1996** a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
- **Legea 139/2000** privind meteorologia, cu modificările ulterioare.
- **Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

- **Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea IV:Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea V – Zone de risc natural
- **Legea nr.190/2001** privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea a VII – Zone cu resurse turistice
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **Legea nr.120/2006** a monumentelor de for public
- **Ordonanta nr.43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată
- **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor
- **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător
- **Legea nr.215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.6/2008** privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial
- **Legea nr.85/2003** a minelor, cu modificările ulterioare
- **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare
- **Legea 204/2008** privind protejarea exploatareilor agricole
- **OUG nr.12/1998** privind transportul pe căile ferate române, republicată, cu modificările ulterioare
- **Ordonanta Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicată, cu modificările ulterioare
- **Ordonanta de urgență nr.18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările ulterioare

- **Ordonanta de urgență nr.34/2013** privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991
- **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
- **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
- **HG nr. 1284/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011)
- **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hartilor de risc natural la alunecări și inundații
- **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- **HG nr.804/2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- **HG nr.1064/2013** privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de aparare împotriva incendiilor.
- **Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996** al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr.22/N/1996** privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96
- **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITATI URBANE indicativ P 132-93 (înlocuit parțial prin NP24-97)
- **Ordinul MLPTL nr.141/N/1997** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA ȘI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97
- **Ordinul nr.6/139/2003** al MLPTL/MAP privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ANEXA 3

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrala și zona de locuit = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucratori, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei este ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramică, gravură, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casă” similare.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat. Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. În zona istorică protejată în care s-a instituit protecția parcelarului și tramei stradale aliniamentul reglementat coincide cu aliniamentul existent, în măsura în care acesta se conformează parcelarului istoric. În toate celelalte cazuri în care se vorbește de aliniament pe parcursul prezentului regulament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor și realinierea de parcele cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public potrivit alineatului următor.

Prospectul drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care, până la elaborarea proiectelor de specialitate se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor precum și pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției *non aedificandi*. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

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.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-2 mașini,
- depozitare casnică (magazii, soproane),
- bucatarii de vară,
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente = anexe pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe: adăposturi pentru maxim 5 UVM⁷⁵ și anexe de depozitare a produselor agricole (pățul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag daunători; amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente; stupinele se amplasează la minim 5,0 m în interiorul limitelor de proprietate; anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor; numărul maxim de animale cu valoare zootehnică și zonele din localitate în care este permisă deținerea acestora se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre

BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE = fasie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul căreia **este** permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Banda de constructibilitate este determinată:

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Ilustrarea variantelor de definire a benzii de constructibilitate se găsește în cuprinsul RLU la capitolul II.3.8.

⁷⁵ unitate vită mare – vezi definiția din glosar

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

CLĂDIRE PRINCIPALA = clădirea a carei utilizare determina funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul fasiei de construibilitate.

COMERT – clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafața (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

- **structura de vânzare cu suprafața mică** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare de până la 400 mp inclusiv – caracteristică în principal inserțiilor în zonele rezidențiale;
- **structura de vânzare cu suprafața medie** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv – caracteristică în general inserțiilor din zona centrală și centrele de cartier; necesită reglementarea prin PUD dacă nu a fost expres reglementat în PUZ
- **structura de vânzare cu suprafața mare** – structura de vânzare având o suprafața de vânzare mai mare de 1.000 mp – are un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public și necesită reglementarea în cadrul unui PUZ cu studiu de circulație

COMERT CU RAZA MARE DE SERVIRE: activități comerciale și servicii cu frecvență de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermarketuri cu $S_{com} > 1500$ mp/ hipermarketuri
- mari magazine (centre comerciale) cu $S_{com} > 1500$ mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosință îndelungată: electrocasnice, mobilă, bricolaj, grădinarit etc) cu $S_{com} > 400$ mp
- magazine de materiale de construcții
- comerț+servicii integrate: showroom, servicii pentru automobile, echipamente etc
- comerț+servicii organizate în sistem mall
- spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- piața de gros pentru produse agro-alimentare
- comerț cu ridicata

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prinspecificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea 50/1991*).

DEMISOL – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în *medie* pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea **serviciilor sociale de interes general** din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul caruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expozitii...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

FUNCȚIUNI PROTEJATE = zonele de locuit, zonele verzi (cu excepția celor cu rol de protecție) și de agrement, zonele instituțiilor publice (cu excepția celor comerciale) - funcțiuni al căror teritoriu este definit ca teritoriu protejat (vezi *teritoriu protejat*)

INDICATORI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **CUT volumetric**: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu *ansamblul terenului inițial*, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **Înălțimea maximă a clădirilor** – exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura *orientata spre strada* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de $\frac{1}{2}$ nivel..

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri si/sau în nivele conventionale. Nivelul conventional are înălțimea de 3,0 m.

Înălțimea se exprima în nivele conventionale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

- **Volumul clădirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea si/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări

INCAPERI AGLOMERATE – incaperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseală mai mică de 4 mp.

LOCUIŢE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Insertia locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

În cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

LOCUIŢE SEMICOLECTIVE: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Insertia locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

În cazul a mai mult de 4 apartamente insertia se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însoțire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort

corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafață ultimului nivel

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (presupun lucrări din categoriile incluse în structura devizului general la C+M), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

NON AEDIFICANDI = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă; exemple:

- zonele destinate infiintarii de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (*interdicție definitivă* pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de infiintarea străzii);
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (*interdicție definitivă* pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de infiintarea străzii)
- zona grădinii de fatada (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (*interdicție definitivă*);
- zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse *interdicției temporare de construire*

NON ALTIUS TOLLENDI – regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa în primul rând în vecinătatea

accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localitatii (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc); restricția poate fi impusă și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

PUBLICITATEA STRADALA – termeni specifici:

- **Publicitate** totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine etc.
- **Publicitate temporară:** publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestări culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități
- **Reclama** activitatea cu rol de a atrage sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasă** publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasă** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipică** publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.
- **Afiș/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- **Sistem publicitar** structură (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri directionale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)
- **Panou publicitar-** structură (construcție provizorie) folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar

- **Banner** suport pentru mesajul publicitar confectionat din folie sintetica sau din material textil, în mod obisnuit în forma dreptunghiulara, ancorat în zone publice.
- **Mesh** suport pentru mesajul publicitar confectionat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalitati pe clădiri.
- **Steaguri** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.
- **Panou indicator** inscriptie amplasata pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizeaza apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfasoara o activitate determinata. În aceeasi categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.
- **Citylights** mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada, aeroport etc.
- **Panou mobil** panou publicitar avand dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fara fundatie sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem** structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul careia se realizeaza publicitate în nume propriu.
- **Roof-top** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperisul sau pe terasa unei clădiri.

REALINIERE – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

REGIM DE CONSTRUIRE: modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupand întreaga latime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de construcții; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orase și unor zone de locuințe colective
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupand doar partial latimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite și spații

deschise; spatiul public și cel privat comunica vizual; este specific în primul rand zonelor de locuire individuala semicentrale sau periferice

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza construcțiilor din aceeași categorii: se cupleaza între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- Sunt cu desavarsire interzise construcțiile cu calcan spre strada;
- *Calcanul existent dicteaza amplasarea construcțiilor noi* (la amplasarea construcțiilor noi este *obligatorie* acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este *recomandata* acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se considera vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

Regula are caracter imperativ în banda de construibilitate.

REGULA DE REALIZARE a NIVELURILOR SUPLIMENTARE: reglementare urbanistica generala ce stabileste modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – *dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit*. Nivelurile suplimentare se vor încadra în *conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade*.

REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI în INTERSECTII – reglementare urbanistica generala care urmareste asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi potrivit normelor de proiectare și evitarea unei imagini urbane agresive: la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; în cazul străzilor de categorii diferite se aplică lungimea maximă; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesita studiu de specialitate

SERVICII DE INTERES GENERAL = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

- servicii necomerciale (de ex. Educatia obligatorie, protectia sociala)
- obligații ale statului (de ex.securitatea și justitia)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deseurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepatrund, putine servicii care satisfac un interes public raman exclusiv apanajul autoritatii locale sau sunt finantate de la buget.

SERVICII PUBLICE = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile postale și telecomunicatiile create și administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)

SECTOR PRIMAR: sector principal de activitate economica implicand extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

SECTOR SECUNDAR: sector principal de activitate economica ce implica transformarea materiilor prime în bunuri

SECTOR TERTIAR: sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comert și prestatii; ansamblul unităților economice care au ca activitate principala prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituti de utilitate publică: servituti legate de infiintarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a cailor ferate, servituti legate de infiiltarea, întreținerea, interventia în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelor tehnico-edilitate definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrica, gaze etc)

SUBSOL (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situata în *medie* sub nivelul terenului inconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

SUPANTĂ – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeeilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA NIVELULUI (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile supanțelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încălțările motoarelor de ascensor,
- pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

TRANSPORT GREU – transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

TERITORIU PROTEJAT - teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; include zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, de învățământ și medicale⁷⁶ (vezi *funcțiuni protejate*)

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UNITATE VITĂ MARE (UVM) - unitate de măsură standard stabilită pe baza conținutului de azot din dejectii al fiecărei specii de animale, care permite conversia / echivalarea diferitelor categorii de animale; etalonul îl constituie tineretul bovin în vârstă de 1-2 ani; servește, printre altele pentru stabilirea numărului maxim de animale cu valoare zootehnică admise a fi deținute în gospodărie, pentru stabilirea efectivului maxim de pășunat admis pe o suprafață, programul de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

⁷⁶ Potrivit definiției de la art.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014

ANEXA 4

SITUAȚIA PRELUARII REGLEMENTARILOR PUZ-URILOR ȘI PUD-URILOR ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL

Lista documentațiilor de urbanism aprobate de Consiliul local al comunei Voinești, puse la dispoziție de primărie și analizate în scopul elaborării actualizării Planului Urbanistic General al comunei Voinești.

Denumire documentație, suprafață	Localizare	Inițiator	H.C.L.	Observații

ANEXA 5

CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

Sediul Primăriei, birouri și filiale ale acesteia

Sediu de instituție publică / de interes public:

- Poliție comunală
- Poliție locală
- serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale sau județene
- tribunal, judecătorie, parchet
- partid politic, sindicat, cult,
- fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

FUNCȚIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

Sedii de societăți comerciale, regii autonome

Clădiri de birouri

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

Sediu bancar, filială bancară

Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Sediu de firma de brokeraj,

Sediu de fond de investiții

FUNCȚIUNI TERȚIARE

Comerț en detail: comerț alimentar având $S_{com} < 400$ mp, comerț nealimentar având $S_{com} < 400$ mp, magazin general sau supermarket cu $S_{com} < 1500$ mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică,

saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

FUNCȚIUNI COMERCIALE EN DETAIL ȘI SERVICII DE MARI DIMENSIUNI

Comert cu raza mare de servire (vezi anexa 3 Glosar):

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp
- comert specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
- magazine de materiale de construcții
- comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comert+servicii organizate în sistem mall
- comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- spații tip targ saptamanal sau periodic (specializat sau general)
- piata de gros pentru produse agro-alimentare

FUNCȚIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE ȘI CVASI-INDUSTRIALE

Depozitare, logistică, distribuție și desfacere

Comerț en-gros

Comerț cu materiale de construcții

Mică producție

Parc de activități

Service auto, spălătorie auto

Service utilaje

stație de carburanți și servicii conexe

FUNCȚIUNI DE CULT

Lăcaș de cult

Mănăstire, schit

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

Sală de concerte, teatru,

Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, expoziție,

Bibliotecă, mediatecă

Casă de cultură, centru sau complex cultural,

Centru de conferințe

Cinematograf

Sală polivalentă, sală de spectacole

Clubul copiilor, club varstnici

Alte tipuri de cluburi

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÎNT ȘI CERCETARE

Grădiniță,

școală primară, școală gimnazială,

liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii

Învățământ superior

Centru educațional

Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc

Spații de cazare pentru elevi sau studenți

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

Spital general

Maternitate,

Sanatoriu, preventoriu,

Policlinică,

Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

Creșă,

Leagăn de copii, centru de plasament,
centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni)
azil de bătrâni,
azil persoane cu dizabilități
azil persoane fără adăpost
centru de asistență socială

FUNCȚIUNI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT

Stadion,
piscină,
sală de sport specializată sau polivalentă,
bowling, popicărie,
patinoar,
velodrom
teren de sport în aer liber
minigolf
strand
parc de agrement (general sau specializat, exemple: zoo parc, calarie, skate parc,
paintball, parc aventura, mountainbike, motocross, trasee off-road)
picnic

FUNCȚIUNI DE TURISM

Hotel * - ***** , hotel de apartamente * - ***** ,
motel * - ***,
vilă turistică* - *****
pensiune turistică urbană * - *****
hostel, youth hostel* - ***

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

Producție industrială – hală de producție, atelier, laborator etc
Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de
cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)

Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi,

întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc

Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial

Parc de activități

Centru de cercetare și formare profesională

Incubator de afaceri

Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri

Instalație de transfer intermodal de mărfuri

Centru de colectare și depozitare fier vechi

Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

Autoservice, spălătorie auto

Stație de combustibili cu servicii aferente

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

Gară de persoane

Autogară

Stație de transfer intermodal

Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran

Parcaj public de tip park&ride

Depou pentru vehicule de transport

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

Pepiniere, sere

Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor

Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului

Rampă de depozitare a deșeurilor urbane

Centru de colectare / prelucrare deșeuri

Depou pentru vehiculele transportului public

Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate

Adăpost pentru animale (controlul animalelor)

Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Unitate militară

Unitate de poliție

Unitate de jandarmerie

Unitate de protecție civilă

Unitate de pompieri

Unitate ale serviciilor de informații

FUNCȚIUNI AGRICOLE

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice

Sere, solarii, răsadnițe

Pășuni, fânețe

Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă

Plantație de hamei și duzi

Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat

Depozitare a produselor agricole Stațiune de cercetare agricolă

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare

Drumuri de exploatare agricolă

Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole

Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)

ANEXA 6

MONUMENTE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Datele din prezenta anexă sunt extrase din Studiul de fundamentare al PUG privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului construit, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită culturală, istorică, arhitectural-urbanistică elaborat de BIA Irina Calinescu, Conf.dr.arh. Sergiu NISTOR (Specialist atestat MCC 98-2003, RUR catg. D, E, F6, G5, G6)

MONUMENTE ARHITECTURALE INCLUSE ÎN L.M.I. 2010 APROBATA CU ORDINUL NR. 2361/2010

Nr.	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare, obs.
1.	DB-II-m-B-17507	Biserica "Duminica Tuturor Sfinților", "Sf. Filofteia", "Sf. Nicolae", "Sf. Ioan Botezătorul", "Sf. Haralambie"	sat GEMENEA BRĂTULEȘTI	Str. Valea Mare 428	1868
2.	DB-II-m-B-17569	Biserica "Sf. Împărați"	sat MANGA	Str. Principală 84	1869
3.	DB-II-m-A-20230	Biserica "Înălțarea Domnului", "Sf. Ierarh Nicolae	sat MÂNJINA	Str. Principală 60	1883 – 1885
4.	DB-II-m-A-17508	Biserica de lemn "Duminica Tuturor Sfinților", "Sf. Ioan"	sat ONCEȘTI	Str. Bisericii	1814
5.	DB-II-m-B-17509	Gospodăria Stan Oancea	at ONCEȘTI	Str. Școlii	sec. XIX
6.	DB-II-m-B-17538	Biserica "Sf. Arhangheli"	sat SUDULENI	Str. Învățător Drăghici 187	1877
7.	DB-II-m-B-17765	Biserica "Sf. Arhangheli, "Buna Vestire" și "Cuvioasa Paraschiva" – Tabaci	sat VOINEȘTI	Str. Bisericii 439	1796
8.	DB-II-m-B-17767	Casa Iosefina Matei	sat VOINEȘTI	Str. Morii 462	sec. XIX
9.	DB-II-m-B-17769	Spitalul sătesc	sat VOINEȘTI	Str. Principală 14	1905

Nr.	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare, obs.
10.	DB-II-m-B-17768	Casa Sidonia Oprea	sat VOINEȘTI	Str. Principală 139	1874 Nu mai există decât amprenta pivniței
11.	DB-II-m-B-17766	Biserica "Adormirea Maicii Domnului, "Sf. Nicolae", "Sf. Haralambie"	sat VOINEȘTI	Str. Școlii 479	1857

Tabelul 5 Monumente arhitecturale incluse în LMI 2010

MONUMENTE DE ARTĂ ȘI COMEMORATIVE CLASATE CA
MONUMENTE ISTORICE ÎN L.M.I. 2010 APROBATA CU ORDINUL NR.
2361/2010

Nr.	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare, obs.
1.	DB-III-m-B-17786	Monumentul Eroilor	sat VOINEȘTI	Str. Principală	Are împrejmuire
2.	DB-IV-m-A-17820	Cruce de piatră	sat GEMENEA BRĂTULEȘTI	Lângă Monumentul Eroilor	1712 Are împrejmuire
3.	DB-IV-m-A-17825	Cruce de piatră	sat IZVOARELE		1742 nereperat în teren
4.	DB-IV-m-A-17827	Crucea lui Constantin Brâncoveanu	sat MANGA	Lângă Monumentul Eroilor	1695
5.	DB-IV-m-A-17834	Cruce de piatră	sat ONCEȘTI		1718 nereperat în teren
6.	DB-IV-m-A-17835	Cruce de piatră	sat ONCEȘTI	Lângă biserică	1719 Fără inscripție
7.	DB-IV-m-A-17836	Cruce de piatră	sat ONCEȘTI	Pe valea lui Băr	1718 Fără inscripție
8.	DB-IV-m-A-17856	Crucea de piatră a lui Mihai Viteazul	sat VOINEȘTI	În cartierul Burlănești, pe terenul lui Vasile Toader din Gemenea	1596

Tabelul 6 Monumente comemorative incluse în LMI 2010

MONUMENTE MONUMENTE ARHEOLOGICE CLASATE CA
MONUMENTE ISTORICE ÎN L.M.I. 2010 APROBATA CU ORDINUL NR.
2361/2010

Nr. LMI	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	DB-I-s-B-17064	Necropolă	sat IZVOARELE	Stațiunea pomicolă. pe malul stâng al Dâmboviței, în grădina stațiunii, lângă DN 72 A	Epoca bronzului timpuriu
2	DB-I-s-B-17071	Necropolă	sat MANGA	"Biserică", la N de biserică	Epoca bronzului timpuriu
3	DB-I-s-A-17160	Situl arheologic de la Voinești, punct "Cetățuie"	sat VOINEȘTI	"Cetățuie", în cartierul Burlănești, pe malul stâng al Dâmboviței, în curtea Fermei pomicole	
4	DB-I-m-A-17160.01	Așezare	sat VOINEȘTI	"Cetățuie", în cartierul Burlănești, pe malul stâng al Dâmboviței, în curtea Fermei pomicole	sec. VIII - X, Epoca medievală timpurie
5	DB-I-m-A-17160.02	Cetate de pământ	sat VOINEȘTI	"Cetățuie", în cartierul Burlănești, pe malul stâng al Dâmboviței, în curtea Fermei pomicole	sec. VI - VII, Epoca migrațiilor
6	DB-I-m-A-17160.03	Așezare	sat VOINEȘTI	"Cetățuie", în cartierul Burlănești, pe malul stâng al Dâmboviței, în curtea Fermei pomicole	sec. II - III, Epoca romană

Tabelul 7 Lista monumentelor arheologice de pe raza comunei Voinești, clasate în LMI 2010

PROPUNERI DE CLASARE CA MONUMENTE ISTORICE

Nr.	Denumire	Localitate	Adresa	Datare	Justificare
1	Scoala (azi gradinița) din satul Manga	sat MANGA	str. Principală 86	Sf.sec.XIX	construcție tip Spiru Haret de sf. sec. XIX tipică programului, cu 2 clase, ce-și păstrează cu bună integritate și autenticitate volumetria, detaliile de tamplărie și finisajul exterior. Formează împreună cu monumentul eroilor, crucea lui C-tin Brâncoveanu, turla Bisericii și aceasta din urmă un complex arhitectural tradițional specific satului românesc

ANEXA 6 – Monumente

Nr.	Denumire	Localitate	Adresa	Datare	Justificare
2	Turnul clopotnița al bisericii "Sf. Împărați"	sat MANGA	Str. Principală 84 (Incinta bisericii)	Sec.XX	Construcție de sec XX parter (zidărie) si etaj (lemn) permite accesul in incinta bisericii printr-un gang boltit. Completează fericit din punct de vedere arhitectural un ansamblu ce domina drumul comunal, formând împreună cu clădirea școlii si a bisericii, cu monumentul eroilo și crucea lui C-tin Brâncoveanu o compoziție tradițională tipică satului românesc
3	Turnul clopotnița al bisericii "Duminica Tuturor Sfinților", Sf. Filofteia., "Sf. Nicolae", "Sf. Ioan Botezătorul", "Sf. Haralambie"	sat GEMENEA BRĂTULEȘTI	Str. Valea Mare 428 (incinta bisericii)	Sec.XX	Construcție de sec. XX, parter (zidărie) si etaj (lemn) permite accesul in incinta bisericii printr-un gang boltit. Completează fericit din punct de vedere arhitectural un ansamblu ce domina de la înălțime drumul Târgoviște – Câmpulung.

Tabelul 8 Lista imobilelor propuse la clasare ca monument istoric

ANEXA 7

GHID DE STABILIRE A ECHIPAMENTELOR PUBLICE NECESARE ÎN COMUNĂ

Dotarea	Amplasare			Raza de servire, alte observatii
	Centru comună	Centru sat	Drum princ.	
ECHIPAMENTE PUBLICE DIN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI AL ORDINII PUBLICE				
Primărie	*	-	-	
Poliție locala	*	-	(*)	
Structuri de intervenție: unitate pompieri, SMURD, jandarmi	(*)	-	*	Intercomunală
Filiala a primariei (birou relații publice, taxe-impozite etc)	-	*	*	Dupa caz
Alte servicii publice subordonate autorităților locale	*	-	*	Se recomandă amplasarea în zona centrală
Servicii publice descentralizate (Admin. Financiară etc)	*	(*)	(*)	Se recomandă amplasarea în zona centrală
Alte reprezentanțe ale instituțiilor publice (centru de protecție a plantelor, cameră de consultanța agricolă, ocol silvic etc)	*	-	(*)	Intercomunală sau comunală după caz Se recomandă amplasarea în zona centrală
ECHIPAMENTE PUBLICE DIN DOMENIUL INVATAMANTULUI				
Gradinita	*	*	-	Raza maxima recomandată de servire 500 m; se va evita accesul din artere cu trafic intens
Scoala generala	(*)	*	(*)	Raza maxima recomandată de servire 1000 m; se va evita accesul din artere cu trafic intens
Aftershool	(*)	*	(*)	Recomandabil în/în apropierea scolii generale; se va evita accesul din artere cu trafic intens; raza maxima de servire 1000 m
Licee, școală postliceală	*	*	(*)	Funcție de necesități; raza de servire Intercomunală sau comunală
Școală de arte și meserii	*	*	(*)	Funcție de necesități; raza de servire zonală sau comunală

Dotarea	Amplasare			Raza de servire, alte observatii
	Centru comună	Centru sat	Drum princ.	
ECHIPAMENTE PUBLICE DIN DOMENIUL CULTURII				
Casă de cultură	*	-	-	comunală
Muzeu, casă memorială, galerie de artă, expozitii	*	-	(*)	Intercomunală sau comunală
Biblioteci	*	*	*	Localitate
Cinematograf, sală de spectacole	*	-	(*)	Comunală
Sali de intruniri de interes comunitar	*	*	*	Localitate
Cluburi (pentru copii, tineri, varstnici)	*	*	*	Pot include și sali de reuniuni de interes comunitar; raza de servire recomandata: 1000 m
ECHIPAMENTE PUBLICE DIN DOMENIUL SANATATII și PROTECȚIEI SOCIALE				
Spital, maternitate	(*)	-	(*)	Intercomunală
Cabinete medicale de specialitate	*	-	(*)	Intercomunală / comunală
Medicina de familie	*	*	*	Raza de servire recomandata: 1000 m / sătească
Cabinet stomatologic	*	*	*	Raza de servire recomandata: 1000 m / sătească
Alte unități sanitare (centru de permanență, salvare, laborator analize, laborator tehnică dentară etc)	(*)	-	(*)	Zonală / comunală
Farmacii	*	*	*	Raza de servire recomandata: 1000 m / sătească
Cresa	*	*	-	Raza de servire recomandata: 1000 m / sătească
Cantine sociale	*	*	(*)	Funcție de necesitati; raza de servire comunală
Centre de plasament, centre de zi, centru maternal, centru rezidențial				Dupa caz, funcție de necesitati; raza de servire intercomunală Se recomandă amplasarea în zona de locuit;
Camine pentru batrâni	*	(*)	-	Se recomandă amplasarea în zona de locuit; Raza de servire: intercomunală
Alte facilitati pentru grupuri vulnerabile	*	*	*	Dupa caz, funcție de necesitati; raza de servire intercomunală
SPATII VERZI și ECHIPAMENTE PENTRU PETRECEREA TIMPULUI LIBER				
Locuri de joaca pentru		(*)	-	Calcul orientativ suprafața

Dotarea	Amplasare			Raza de servire, alte observatii
	Centru comună	Centru sat	Drum princ.	
copii				necesara: 1,3 mp/locuitor (art.3 lit.b din OMS 536/1997, abrogat) raza de servire recomandată: 500 m/sătească
Terenuri de sport	-	*	-	Pentru sport de masa (de regulă terenuri multivalente: fotbal/ softbal/ handbal volei/ baschet/ tenis); raza de servire recomandata: 1000 m /sătească
Amenajări pentru socializare în aer liber	*	*	-	Pot fi cuplate cu cluburile, gradinile de cartier, spatiile verzi de cvartal, locurile de joaca pentru copii; raza de servire optima: 500 m; raza de servire maxima recomandata: 1000 m; se includ în norma de spatii verzi
Grădini publice, scuaruri	*	*	(*)	raza de servire maxima recomandata: 1000 m/ sătească
LACASURI DE CULT				
Biserici, case de rugaciuni		*	(*)	Se recomanda ca amplasarea sa fie conditionată de existenta unui număr suficient de credincioși în sat; raza de servire recomandată: sătească
ALTE DOTARI				
Hala agroalimentara	(*)	*	(*)	Raza de servire: sătească
Târg periodic				Amplasare conf. norme sanitare; raza de servire: comunală / intercomunală
Sedii de asociații, fundații etc	*	(*)	*	După caz
ALTE SERVICII COMERCIALE DE INTERES PUBLIC				
Cabinet medicină veterinară	*	*	*	Rază de servire comunală
Comert de proximitate	*	*	*	Raza de servire maxim 500 m
Magazin tip supermarket	*	*	*	Raza maxima de servire comunală
Servicii comerciale cu raza medie de servire (servicii profesionale, manufacturiere, reprezentanțe utilități	*	*	*	Raza servire comunală

Dotarea	Amplasare			Raza de servire, alte observatii
	Centru comună	Centru sat	Drum princ.	
etc)				

ANEXA 8

ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

Conținutul prezentului capitol are caracter predominant informativ, el nu înlocuiește condiționările pe care le stabilesc, în fiecare caz concret, emitenții avizelor specifice, obligatorii conform reglementărilor legale.

1. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ⁷⁷

Pentru definiția zonei de protecție sanitară vezi art.1 lit.e din norme⁷⁸ și ANEXA 3

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- a) protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;*
- b) reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;*
- c) sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;*
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;*
- e) sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;*
- f) sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.*

Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestari servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tamplarie etc., care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplaseaza in cladiri separate, la distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor. Distanța se masoara între fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective. Pentru unitatile sus-mentionate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor, astfel incat sa se incadreze in normele din standardele in vigoare.

Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara.

⁷⁷ Conform Ordinul 119/04.02.2014 privind aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

⁷⁸ *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* aprobate cu OMS 119/2014

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficace de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător⁷⁹.

În cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete	50 m
- Ferme de cabaline peste 20 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
- Ferme de păsări, între 51 - 100 capete	50 m
- Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete	500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine	100 m
- Ferme de porci, între 7 - 20 capete	100 m
- Ferme de porci, între 21 - 50 capete	200 m
- Ferme de porci, între 51 - 1000 capete	500 m
- Ferme de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri, între 100 – 5.000 capete	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri peste 5.000 de capete	200 m
- Ferme și crescătorii de struți	500 m
- Ferme și crescătorii de melci	50 m
- Spitale, clinici veterinare	30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatarele zootehnice, platforme comunale	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine	1.000 m

⁷⁹ Ibidem, conform art. 10 și 11 din *Norme*

- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase si nepericuloase	1.000 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase si nepericuloase	500 m
- Crematorii umane	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne	50 m
- Parcuri eoliene	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice	500 m
- Cimitire și incineratoare de animale companie	200 m
- Cimitire (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie)	50 m

Tabelul 9 Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014

Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță.

Distanțele minime din Tabelul 9 pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sanataii, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de catre Ministerul Sanataii.

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate in scop alimentar sau furajer, care necesita folosirea de fertilizatori si pesticide si care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante pot fi vatamatoare pentru om sau animale.⁸⁰

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv pentru funcțiuni complementare – învățământ etc.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor se vor aplica următoarele măsuri de remediere a acestei disfuncționalități:

- interzicerea amplasării locuințelor noi neracordate la rețeaua centralizată de alimentare cu apă a localității;

⁸⁰ Conform art. 12 din O.M.S. 119/2014

- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii existente fără analize de potabilitate și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente pe măsura realizării acestuia;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinite, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.⁸¹

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și se amplasează în aceste zone.

Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.

2. PROTECȚIA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

PROTECȚIA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ⁸²

DRUMURI: ZONA DE SIGURANȚĂ, ZONA DE PROTECȚIE, DEZVOLTAREA CAPACITĂȚII DE CIRCULAȚIE

ZONA DE SIGURANȚĂ A DRUMURILOR

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

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

- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor⁸³ pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

⁸¹ Conform art. 14 din O.M.S. 119/2014

⁸² Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza OUG 43/1997 a drumurilor cu modificările ulterioare și Ordinului Ministrului Transporturilor nr.45, 47 și 49/1998 în aplicarea legii

⁸³ În zonele cu rigole și trotuare distanța se măsoară de la bordură.

Zonele de siguranță ale **podurilor**⁸⁴, care includ și suprafețele de teren aflate sub pod, sunt:

- **10,0 m** de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor
- La limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,0 m

Zonele de siguranță ale drumurilor cu **versanți** (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMURILOR

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, împrejmuii sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop

Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru DN – **22,00m** din ax
- Pentru DJ – **20,00m** din ax
- Pentru DC – **18,00m** din ax

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Pentru evitarea congestionării traficului **în afara localităților** se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar⁸⁵ la o distanță mai mică de 50,0 m de marginea

⁸⁴ rampa de acces face parte integrantă din pod

îmbrăcămînții asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

DEZVOLTAREA CAPACITĂȚII DE CIRCULAȚIE A DRUMURILOR

Pentru **dezvoltarea capacității de circulație** a drumurilor publice clasificate în traversarea localităților rurale (intravilan), distanța dintre axul drumului și construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum⁸⁶:

- **26,0 m** pentru drumurile naționale⁸⁷
- **24,0 m** pentru drumurile județene
- **20,0 m** pentru drumurile comunale

Amplasarea construcțiilor la o distanță mai mică decât cea de mai sus poate fi permisă eventual numai cu avizul administratorului drumului și numai justificată prin regimul de aliniere existent în zonă.

STRĂZI: ZONA DE SIGURANȚĂ, ZONA DE PROTECȚIE

TROTUARE

Lățimea minimă a trotuarelor, funcție traficul pietonal este:

- 1,00 m – 1 flux
- 1,50 m – 2 fluxuri
- 2,25 m – 3 fluxuri
- 3,00 m – 4 fluxuri
- 4,00 m – 5 fluxuri

1 flux = 800 pietoni/oră

Lățimea considerată este **lățime liberă**, neobstrucționată de pomi, stâlpi, rezalituri, rampe și trepte de acces etc.

În mediul rural se amenajază în general trotuare cu lățimea de 1,0 m, cu excepția zonei centrale.

PLANTAȚII DE ALINIAMENT

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, funcție de felul plantației vor fi:

- pomi într-un singur șir: min.1,0 m
- arbuști, gazon, flori: min.0,75 m

⁸⁵ Unități productive, complexe comerciale, depozite angro, showroom-uri, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale sau similar

⁸⁶ Potrivit art.19 alin (4) din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare

⁸⁷ Vezi și acord principiu nr.24/124292/2014 DRDP București

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrute de 1,0 m x 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m, recomandabil acoperite de grătare metalice sau din beton.

Plantarea cu arbori și arbuști este interzisă în spațiile verzi sub care sunt amplasate rețele edilitare.

Distanța minimă de la marginea părții carosabile la trunchiul arborelui/arbustului nu va fi mai mic de 1,0 m.

Se interzice plantarea arborilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

ZONA DE SIGURANȚĂ A STRĂZILOR DIN COMUNA VOINEȘTI

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. 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.

Zona de siguranță pe raza comunei este:

- a) pentru **străzile situate la nivelul terenului: 1,50 m** de la bordura străzii sau de la marginea exterioară a șanțului, așa cum sunt acestea reglementate prin prezenta documentație de urbanism⁸⁸

Zona de siguranță **se extinde** asupra triunghiului de vizibilitate în intersecție și asupra zonelor de asigurare a vizibilității în curbe precum și asupra suprafețelor ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului

Zona de siguranță în zone cu șanțuri, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă va fi de 1,50 m de la marginea exterioară a acestor lucrări dacă prin proiect nu s-a prevăzut mai mult.

- b) pentru **străzile în rambleu: 2,00 m** de la piciorul taluzului
- c) pentru **străzile în debleu:**
- **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv.
 - **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru străzile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

ZONA DE SIGURANȚĂ A DRUMURILOR DIN EXTRAVILANUL COMUNEI VOINEȘTI

- a) Pentru drumurile clasificate din extravilan: potrivit punctului Zona de siguranță a drumurilor

⁸⁸ Vezi profile reglementate, articolul 10 de la fiecare subzonă și capitolul Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

- b) pentru drumurile vicinale (drumuri de exploatare din extravilan): fâșia cuprinsă între limita actuală a drumului și o linie situată la **5,50 m** de axul drumului, reglementat prin PUG

ZONA DE PROTECȚIE A STRĂZILOR

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a străzii.

Zona de protecție a străzilor pe raza comunei Voinești este:

- a) pentru străzile situate la nivelul terenului:
- i. pentru străzile situate pe traseul drumurilor clasificate: potrivit punctului Zona de protecție a drumurilor
- ii. pentru străzile neclasificate zona de protecție se întinde până la linia de aliniere a construcțiilor, reglementată prin prezentul PUG (vezi ANEXA 13 și articolul 10 de la fiecare subzonă)
- b) pentru străzile în rambleu și debleu: la distanțele prevăzute la lit.a) se adaugă lățimea taluzului

3. PROTECTIA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APĂ

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor sistemului de alimentare cu apă și canalizare necesită avizul administratorului rețelei

Protejarea captarilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit **Hotărârii Guvernului nr.930/2005**.

Conform H.G. nr. 930/2005, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

PROTECTIA SURSELOR DE APA

Se referă la sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

În cazul **forajelor** care exploatează acvifere de adâncime sub presiune, se instituie zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de **10 m**.

Pentru captările din cursurile de apă zona de protecție sanitară cu regim sever va fi determinată după caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- **100 m**, pe direcția amonte de priză;

- **25 m, pe direcția aval** de ultimele lucrări componente ale prizei;
- **25 m lateral**, de o parte și de alta a prizei.

MĂSURI CU PRIVIRE LA EXPLOATAREA ȘI AMENAJAREA TERENURILOR INCLUSE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM DE RESTRICȚIE

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

MĂSURI CU PRIVIRE LA UTILIZAREA SUPRAFEȚELOR INCLUSE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

MĂSURI REFERITOARE LA PROTECȚIA SANITARĂ A CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APĂ

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- **stații de pompare, 10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **instalații de tratare, 20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- **rezervoare îngropate, 20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- **aducțiuni, 10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- **alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.**

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.

Pentru protecția stațiilor de epurare vezi **1**

PROTECȚIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Execuția de lucrări în vecinătatea rețelelor electrice de transport și de distribuție a energiei electrice este condiționată de emiterea avizului de amplasament de la:

- TRANSELECTRICA (rețele de transport cu tensiune mai mare de 110 kV, stația electrică de transformare 400/110/20 kV)

- ENEL (linii electrice cu tensiune până la 110 kV inclusiv, stații electrice, posturi de transformare și alte elemente cu tensiune până la 110 kV)

Dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță pentru capacități de producere a energiei electrice și a energiei termice în cogenerare și rețele electrice de transport și de distribuție a energiei electrice sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ aprobată prin **Ordinul 4/2007** al ANRE, cu modificările ulterioare

Zonă de protecție aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

Extrase din normativul sus-mentionat:

STAȚII ELECTRICE

- Stație electrică 400/110/20 kV – zona de siguranță – **35,0 m** - zona extinsă în spațiu în exteriorul gardului ce împrejmuește zona de protecție a stației în care se impun restricții sau interdicții privind construcțiile de orice fel
- Stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de **110 kV** de tip **exterior**: zona de siguranță - **20,0 m** de la împrejmuire
- Stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de **110 kV** de tip **interior**: zona de siguranță – delimitată de suprafața construită a stației

POSTURI DE TRANSFORMARE

Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20m** la limita zonei de protecție.

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație
- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator

- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție.

Notă: de siguranță se poate reduce, cu acordul proprietarului postului de transformare, în funcție de gradul de rezistență la foc, respectiv categoria de pericol de incendiu a construcțiilor învecinate.

LINII ELECTRICE

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
- 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)									
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV		LEA 220 kV		LEA 400 kV	
Căi ferate	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Electrificate	Nu se admite	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	4 ¹⁾ 12,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	8,50 ⁵⁾	5 ¹⁾ 13,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	9,50 ⁵⁾
Neelectrificate	7 ⁴⁾ H _{st} ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		8,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		9,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾	
Drumuri	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Drumuri: de interes național, județean, comunale și vicinale	7 ⁴⁾ 6)	Stâlpii se dispun în afara zonei de protecție a drumului	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	8 ⁴⁾ 7)	2 ⁵⁾	9 ⁴⁾ 7)	3 ⁵⁾
Străzi și drumuri de utilitate privată	6 ⁴⁾ 7)		7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7)	1 ⁵⁾	8 ⁴⁾ 7)	2 ⁵⁾	9 ⁴⁾ 7)	3 ⁵⁾
Linii de Tc (traversare)	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală
Linie de Tc aeriană	0,6 ⁸⁾	2 ⁹⁾	3,5 ⁸⁾	3,5 ⁹⁾	5 ⁸⁾	5 ⁹⁾	6 ⁸⁾	6 ⁹⁾	7 ⁸⁾	7 ⁹⁾
Linie de Tc subterana	Nu se normează		-	5 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾
Linii de tramvai și de troleibuz ¹¹⁾ (traversare)	2		3		3		4		5	
Linie contact tramvai	4		4,5		5		6		7	
Linie contact troleibuz	2		3		3		4		5	
Cablu purtator tramvai	2		3		3		4		5	
Cablu purtator troleibuz	4		4		4		4		5	
Transport pe cablu suspendat	Se interzic traversările de către LEA a liniilor de teleferic; se vor evita traversările liniilor de funicular, care se admit cu condiția ca LEA sa traverseze funicularul, cu respectarea distanțelor următoare:									
Traversare	Interzis		3 ¹²⁾		4 ¹²⁾		5 ¹²⁾		6 ¹²⁾	
Apropiere	H _{st}		12 ¹³⁾		12 ¹³⁾		13 ¹³⁾		14 ¹³⁾	
Conducte supraterane	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Fluide neinflamabile	2 ¹⁴⁾	h _{st} ¹⁵⁾	3,50 ¹⁴⁾	5 ¹⁵⁾	4 ¹⁴⁾	5 ¹⁵⁾	5 ¹⁴⁾	6 ¹⁵⁾	6 ¹⁴⁾	7 ¹⁵⁾
Fluide inflamabile	¹⁶⁾	5 ¹⁵⁾	¹⁶⁾	15 5 ¹⁷⁾	¹⁶⁾	15 5 ¹⁷⁾	¹⁶⁾	16 6 ¹⁷⁾	¹⁶⁾	17 7 ¹⁷⁾

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)													
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV		LEA 220 kV		LEA 400 kV					
Conducte subterane	Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze, țigeti, produse petroliere) distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priza de pamant a unui stalp la conductă este de 5m; distanța poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei. Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe porțiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punct de vedere al siguranței, se respecta o distanță egală cu înaltimea stalpului deasupra solului; ea poate fi redusă, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei. In celelalte situații distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stalp la conductă este de 2 m.													
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare măsurare gaze naturale	Se interzic traversările LEA peste instalații de foraj și extracție de petrol și gaze naturale Se interzice apropierea axului LEA de orice parte a unei instalații de foraj și extracție la o distanță mai mică decât 1,5 x înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere față de limita zonei în care exista mediu cu pericol de explozie													
Cursuri de ape	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile	Nenavig.	Navigabile				
Traversare	¹⁸⁾ (7) ¹⁹⁾ (5) ¹⁹⁾	¹⁸⁾ (G+1) ²⁰⁾	⁷⁾¹⁹⁾ 5 ¹⁹⁾	G+1 ²⁰⁾	⁷⁾¹⁹⁾ 5 ¹⁹⁾	G+1 ²⁰⁾	⁸⁾¹⁹⁾ 6 ¹⁹⁾	G+2 ²⁰⁾	⁹⁾¹⁹⁾ 7 ¹⁹⁾	G+4 ²⁰⁾				
Apropiere	¹⁸⁾		1 ²¹⁾		2 ²¹⁾		2 ²¹⁾		3 ²¹⁾					
Poduri, baraje, diguri	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere	Traversare Trecere	Apropiere				
Poduri	2 ²³⁾	2 ²³⁾	⁷⁾²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	⁷⁾²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	⁸⁾²²⁾ 4 ²³⁾	6 ²⁴⁾	⁹⁾²²⁾ 5 ²³⁾	7 ²⁴⁾				
Diguri, baraje accesibile circulației atovehiculelor	2 ²³⁾	2 ²³⁾	⁶⁾²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	⁶⁾²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	⁷⁾²²⁾ 4 ²³⁾	6 ²⁴⁾	⁸⁾²²⁾ 5 ²³⁾	7 ²⁴⁾				
Diguri, baraje accesibile doar circulației pedestre	2 ²³⁾	2 ²³⁾	⁵⁾²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	⁵⁾²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	⁶⁾²²⁾ 4 ²³⁾	6 ²⁴⁾	⁷⁾²²⁾ 5 ²³⁾	7 ²⁴⁾				
Clădiri														
Traversări clădiri locuite - distanța față de orice parte a clădirii	Numai LEA cu conductoare torsadate		Se interzice traversarea de LEA cu tensiuni mai mici de 110 kv a clădirilor locuite		4 ²⁵⁾		5 ²⁵⁾		7 ²⁵⁾					
Traversări clădiri locuite - distanța față de antenă	-		-		3 ²⁵⁾		4 ²⁵⁾		5 ²⁵⁾					
Traversări clădiri nelocuite	Numai LEA cu conductoare torsadate		3 ²⁵⁾		3 ²⁵⁾		4 ²⁵⁾		6 ²⁵⁾					
Apropiiări față de clădiri locuite	1 ²⁶⁾		3 ²⁷⁾		4 ²⁷⁾		5 ²⁷⁾		7 ²⁷⁾					
Apropiiări față de clădiri nelocuite	1 ²⁶⁾		3 ²⁷⁾		3 ²⁷⁾		4 ²⁷⁾		6 ²⁷⁾					
Depozite și clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	Se interzic traversările LEA peste depozite deschise cu substanțe inflamabile, precum și peste clădiri cu substanțe cu pericol de explozie și incendiu.In cazul apropierii LEA de depozite cu substanțe combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu,distanța minima pe orizontală între axul LEA și orice parte a depozitului este: - pentru depozite deschise cu substanțe combustibile solide, înaltimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere; - pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, pentru depozite cu pericol de incendiu și explozie și pentru depozite de munitie, 1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere													
Zone cu circulație frecventă	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol													
	H _{st}		7		7		8		9					
Culturi pe spații metalice și ingradiri metalice	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și													
	Sol	Partea superioară a spalierei	Sol	Partea superioară a spalierei	Sol	Partea superioară a spalierei	Sol	Partea superioară a spalierei	Sol	Partea superioară a spalierei				
		1,5	6	3	6	3	7	4	8	5				
Instalații de îmbunătățiri funciare (conducte, canale și jgheaburi)	3,5 ²⁸⁾		5 ²⁸⁾		5 ²⁸⁾		6 ²⁸⁾		7 ²⁸⁾					
	4 ²⁹⁾		6 ²⁹⁾		6 ²⁹⁾		7 ²⁹⁾		8 ²⁹⁾					
	3,5 ³⁰⁾		3,5 ³⁰⁾		4 ³⁰⁾		5 ³⁰⁾		6 ³⁰⁾					
Traversări și apropieri față de terenuri	³¹⁾	³²⁾	³³⁾	³¹⁾	³²⁾	³³⁾	³¹⁾	³²⁾	³³⁾	³¹⁾	³²⁾	³³⁾		
				6	4,5	2,5	6	5	3	7	6	4	8	7
Aeroporturi: se interzice traversarea LEA peste aeroporturi, iar apropierea se tratează conform legislației de specialitate														
Instalații de emisie recepție de Tc de înaltă frecvență: se interzice traversarea LEA peste acestea.														
Terenuri de sport omologate: se interzic traversările LEA peste acestea														
Parcări auto pe platforme în aer liber: se evită traversarea acestora; în cazuri obligate ³⁴⁾ se tratează ca traversări ale drumurilor.														
LEGENDĂ														
H _{st} : înălțimea stalpului liniei electrice aeriene														
Tc: telecomunicații														
NOTE														

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)				
	LEA 0,4 kV	LEA 20 kV	LEA 110 kV	LEA 220 kV	LEA 400 kV
¹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și cablul purtător al liniei de contact ²⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină în cazul cailor ferate electrificabile ³⁾ Distanța pe orizontală între marginea celui mai apropiat stâlp și cea mai apropiată șină ⁴⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină, respectiv partea carosabilă a drumului situat în localitate sau în afara localitatilor ⁵⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată șină, respectiv limita amprizei drumului ⁶⁾ Nu se admit traversări ale autostrăzilor de către LEA de 0,4 kV ⁷⁾ Stâlpii liniilor se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului pentru LEA de 0,4 kV, respectiv începând de la limita exterioară a zonei de protecție a drumului, pentru LEA de înalta tensiune ⁸⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de telecomunicații ⁹⁾ Distanța pe orizontală între stâlpul LEA și linia de telecomunicații ¹⁰⁾ Distanța pe orizontală între fundația stâlpului LEA sau priza sa de pământ și linia de telecomunicații ¹¹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător ¹²⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător ¹³⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cablul purtător ¹⁴⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și partea superioară a conductei; distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului plus 3 m ¹⁵⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei ¹⁶⁾ Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze sau a conductelor între schele și rafinării; se vor evita traversările peste alte conducte din aceste categorii, ele putând fi totuși realizate cu respectarea unor măsuri de protecție și siguranță, conform NTE 003/04/00. Se interzice în orice situație traversarea acestor conducte de către LEA de 0,4 kV (joasă tensiune) ¹⁷⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei; se vor aplica măsuri de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00, corespunzător valorilor pe care le au aceste distanțe ¹⁸⁾ Se interzice traversarea apelor curgătoare, lacurilor sau canalelor navigabile de LEA 0,4 kV; construirea acestora peste ape sau în zona de protecție a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodărire a apelor, respectând distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei la traversări peste ape nenavigabile, respectiv distanța minimă la poarta de gabarit a navelor ¹⁹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei; cifrele de sus se referă la traversări în zonele localităților și în zonele amonte ale lucrărilor hidrotehnice, dispuse transversal pe albie iar cele de jos la traversări în celelalte zone ²⁰⁾ G este gabaritul de liberă trecere al navelor, stabilit în funcție de specificul navigației, de comun acord cu autoritățile competente ²¹⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și planul vertical la malul apei ²²⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA la săgeată maximă și partea circulară a podului, digului sau barajului. Prin trecere în acest tabel se înțelege amplasarea LEA de-a lungul podurilor, digurilor sau barajelor, dar numai cu acordul autorităților competente ²³⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a construcției ²⁴⁾ Distanța reală între conductorul extrem al LEA în orice poziție și orice parte a construcției; când distanța este sub valorile din tabel, se va trata ca treceri ²⁵⁾ Distanța dintre conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii ²⁶⁾ Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii; liniile (fascioarele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorii de pericol de incendiu medii sau mici (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicului pozat ²⁷⁾ Distanța între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare ²⁸⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile numai circulației pedestre ²⁹⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile circulației cu autovehicule, fără a fi drumuri publice ³⁰⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, până la peretele superior al igheabului sau conductei suprapraterane fixe sau mobile ³¹⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor și mașinilor agricole, drumuri de utilitate privată ³²⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile numai circulației pedestre ³³⁾ Zone neaccesibile circulației pedestre (stânci abrupte, faleze) ³⁴⁾ Prin cazuri obligate în accepția normei tehnice se înțelege doar situațiile în care se proiectează și se execută o LEA care traversează un parcaj auto, nu și acelea în care se dorește a se instala un parcaj auto sub o LEA existentă.					

Tabelul 10 Distanțe de siguranță dintre LEA și obiective învecinate (anexa 4 din normativ)

Pentru linii electrice în **cablu** zona de protecție și zona de siguranță sunt:

- Pentru cabluri montate aerian zona de protecție și zona de siguranță coincid cu suprafața exterioară a cablului
- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m

CENTRALE EOLIENE

Denumirea obiectivului învecinat cu centrala eoliană	Distanța de protecție m	Distanța de siguranță	De unde se măsoară distanța de siguranță
Drumuri publice de interes național sau de interes județean	¹⁾	$H^{2)} + 3 m^{3)}$	⁴⁾
Drumuri publice comunale, drumuri publice vicinale, drumuri de utilitate privată	¹⁾	⁵⁾ ⁶⁾	⁴⁾
Căi ferate	¹⁾	$H^{2)} + 3 m^{7)}$	⁴⁾
LEA	¹⁾	$H^{2)} + 3 m$	⁴⁾
Centrale eoliene ⁸⁾	¹⁾	⁹⁾	⁴⁾
Linii aeriene de Tc	¹⁾	$H^{2)} + 3 m$	⁴⁾
Conducte supraterane de fluide inflamabile	¹⁾	$H^{10)} + 3 m$	⁴⁾
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare măsurare gaze naturale	¹⁾	$H^{10)} + 3 m^{11)}$	⁴⁾
Poduri	¹⁾	$H^{2)} + 3 m^{12)}$	⁴⁾
Baraje, diguri	¹⁾	$H^{2)} + 3 m$	⁴⁾
Clădiri locuite	¹⁾	$H^{13)}$	⁴⁾
Clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	¹⁾	$H^{2)} + 3 m$	⁴⁾
Aeroporturi	¹⁾	¹⁴⁾	⁴⁾
Instalații de emisie recepție Tc	¹⁾	¹⁴⁾	⁴⁾
Locuri și clădiri istorice	¹⁾	¹⁴⁾	⁴⁾
Zone cu flora sau/și fauna protejate	¹⁾	¹⁴⁾	⁴⁾
Terenuri de sport omologate	¹⁾	$H^{2)} + 3 m$	⁴⁾
Parcaje auto pe platforme în aer liber	¹⁾	$H^{2)} + 3 m$	⁴⁾
NOTE Conturul fundației pilonului de susținere plus 0,2 m împrejur Înălțimea pilonului plus lungimea palei Distanța până la axul drumului nu va fi mai mică de 50 m Se măsoară de la marginea construcției supraterane; pentru o amenajare cu mai multe agregate (fermă) se consideră distanța de la agregatul cel mai apropiat de obiectivul învecinat			

Denumirea obiectivului învecinat cu centrala eoliană	Distanța de protecție m	Distanța de siguranță	De unde se măsoară distanța de siguranță
Egală cu o lungime de pală, dar nu mai puțin de 30 m Distanța centralei eoliene față de drumul de utilitate privată propriu nu se normează Distanța până la axul căii ferate nu va fi mai mică de 100 m Amenajări eoliene cuprinzând unul sau mai multe agregate (fermă) aparținând altui operator economic Distanța dintre agregatul a căruia zonă de siguranță o stabilește și agregatul cel mai apropiat, aparținând celeilalte ferme eoliene, va fi egală cu 7 x diametrul rotorului celui mai mare agregat, atunci când acestea sunt dispuse pe direcția vântului predominant, respectiv cu 4 x diametrul rotorului celui mai mare agregat, atunci când acestea sunt dispuse perpendicular pe direcția vântului predominant Înălțimea pilonului x 1,5 plus lungimea palei Dacă obiectivul este îngrădit, distanța de siguranță se măsoară până la îngrădire După caz se stabilește distanța egală cu H + 3 m dacă peste pod trece un drum național, un drum județean, sau o cale ferată, ținând seama și de notele ^{3), 7)}, respectiv o distanță egală cu o lungime de pală, dar nu mai puțin de 30 m, dacă peste pod trece un drum comunal, un drum vicinal sau un drum de utilitate privată Înălțimea pilonului x 3; această distanță se poate reduce, față de zona de locuințe, cu acordul comunității locale, până la o valoare minimă egală cu înălțimea pilonului plus lungimea palei + 3m; distanța instalației eoliene destinată satisfacerii consumului propriu al unei zone de locuințe va fi cel puțin egală cu înălțimea pilonului plus lungimea palei + 3m; distanța instalației eoliene proprii a unei locuințe nu se normează Se stabilește cu avizul autorităților competente, care sunt menționate în certificatul de urbanism			

Tabelul 11 Distanțe de siguranță aferente centralelor eoliene (anexa 3 din normativ)

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Dimensiunile zonelor de protecție și de securitate ale sistemului de alimentare cu gaze naturale, cu presiuni mai mici sau egale cu 6 bari, sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ NTPEE/2008 aprobată prin Ordinul 5/2008 al ANRE *privind PROIECTAREA, EXECUTAREA ȘI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*.

Dimensiunile zonelor de protecție și de securitate ale sistemului de alimentare din amonte și transport gaze naturale, cu presiuni mai mari de 6 bari, sunt stabilite prin *NORMELOR TEHNICE PENTRU PROIECTAREA ȘI EXECUȚIA CONDUCTELOR DE ALIMENTARE DIN AMONTE ȘI DE TRANSPORT GAZE NATURALE* aprobate prin Ordinul 1220/2006 al ANRE (ANRGN), cu modificările ulterioare.

PROTECTIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE CU PRESIUNI MAI MICI SAU EGALE CU 6 BARI

În vecinătatea elementelor sistemului de alimentare cu gaze naturale se va obține avizul de amplasament al operatorului sistemului de distribuție gaze naturale (CONGAZ)

DISTANȚE DE PROTECȚIE CONDUCTE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE

Zona de protecție a unei conducte de gaze naturale din rețeaua de distribuție se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei și este de 0,5 m.

În vederea asigurării funcționării normale a rețelelor de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură, în zona de protecție a rețelelor existente, se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului sistemului de distribuție gaze naturale.

DISTANȚE DE SECURITATE CONDUCTE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE

Construcțiile sau instalațiile subterane care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora, se montează la cel puțin distanța minimă admisă, conform **Tabelul 12**.

Distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt prezentate în **Tabelul 12**.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, în m			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, în m		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Linii de tramvai până la sîna cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului	1,5*	1,5*	1,5*	2*	2*	2*
		3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	5,5**

Note:
Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.
*) De la piciorul taluzului
**) Din axul liniei de cale ferată

Tabelul 12 Distanțe de securitate între rețelele de distribuție gaze și construcții și instalații adiacente

Distanța de securitate față de stațiile sau posturile de reglare sau reglare-măsurare se măsoară de la partea exterioară a incintei (împrejurime, firidă) și sunt prezentate în **Tabelul 13**

Nr. crt.	Destinatia construcțiilorînvecinate	Distanțele de securitate, în m, pentru statii de capacitate							
		< 6000, în m ³ /h			6000...30000, în m ³ /h			> 30000, în m ³ /h	
		Presiunea la intrare, în Pa și în bar							
		<2*10 ⁵	2*10 ⁵ ... 6*10 ⁵	>6* 10 ⁵	<2*10 ⁵	2*10 ⁵ ... 0,6*10 ⁵	>6*10 ⁵	<6*10 ⁵	>6*10 ⁵
		(<2)	(2..6)	(>6)	(<2)	(2..6)	(>6)	(<6)	(>6)
1	Cladiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de explozie - rezistenta redusa la foc - risc mediu sau redus de incendiu	7 1.7 7*	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2	Instalatii industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3	Cladiri civile (inclusiv administrative pe teritoriul unitatilor industriale) - rez. mica la foc - rez. mare la foc	7* 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4	Linii de cale ferata: - curenta - de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6	Linii electrice de înalta tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Tabelul 13 Distanțe de securitate pentru SRM-uri

PROTECȚIA SISTEMULUI DE ALIMENTARE DIN AMONTE ȘI TRANSPORT GAZE NATURALE, CU PRESIUNI MAI MARI DE 6 BARI

În apropierea conductelor menționate mai jos și a SRM-ului este obligatoriu avizul Transgaz

Distanța minimă pe orizontală între axul conductelor Dn 1000 mm Isaccea-Negru Vodă (Tranzit I), Dn1200 mm Castelu-Negru Vodă (Tranzit II), DN 300 mm Oituz-SRM Voinești sau incinta SRM Voinești și diferite obiective este următoarea:

- 20 m față de construcțiile industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv dacă există până la 45 clădiri inclusiv în unitatea de clasă de locație⁸⁹, dar începând cu a 46-a clădire în UCL distanța minimă este de 200 m;
- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective cu până la trei etaje inclusiv, până la 45 clădiri/unități separate de locuit dintr-o locuință colectivă în UCL, însă începând cu a 46-a clădire/unitate separată de locuit dintr-o locuință

⁸⁹ Unitatea de clasă de locație (UCL): suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime continuă de 1600 m

colectiva în UCL sau în cazul unor cladiri cu patru sau mai multe nivele distanta minima este de 200 m;

- 100 m fata de o cladire sau un spatiu exterior cu o suprafata bine definita (teren de joaca, teatru de vara etc) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel putin 5 zile pe saptamana timp de 10 saptamani în orice perioada de 12 luni (zilele și saptamanile nu trebuie sa fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 cladiri în UCL;

Reducerea tuturor distanțelor pana la limita minima de 20 m între construcții și conducte se poate face, pentru conducta DN 300 mm Oituz-SRM Voinești, cu cresterea gradului de siguranta a conductelor pe cheltuiala solicitantului⁹⁰.

- distanța minimă dintre incintele SRM-urilor și construcții este următoarea:
 - o 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;
 - o 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei din urmă distanță.
- Amenajări portuare – 500 m
- Parcări auto – 6 m
- Stații electrice și posturi de transformare – 20 m
- Paralelism cu drumuri:
 - o Autostrăzi, drumuri expres – 50 m
 - o Naționale – 22 m
 - o Județene – 20 m
 - o De interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18 m
 - o De utilitate privată – 6,0 m
- Paralelism cu căi ferate
 - o Cu ecartament normal – 50 m
 - o Înguste, industriale, de garaj – 30 m
- Depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere – 50 m
- Depozite GPL, carburanți, benzinării – 30 m
- Diguri de protecție de-a lungul apelor – 6 m
- Păduri sau zone împădurite – 6 m
- Construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni – 6 m
- Eleștee, amenajări sportive și de agrement, cimitire – condiționat de măsuri suplimentare

În conformitate cu art. 109 din Legea Energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, SNTGN "TRANSGAZ" S.A. Mediaș, în calitate de concesionar al SNT, beneficiază de dreptul de

⁹⁰ Potrivit art.190 lit.a din Legea energiei electrice si gazelor naturale nr.123/2012



uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a conductelor pe toată durata de viață a acestora.

ANEXA 9

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA COMUNEI VOINEȘTI

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

- a) cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
- un spor de 30% pentru vizitatori
 - atunci cand construcțiile cuprind sali de conferinte și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea și cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata și un spor de 50% pentru clienti
- b) în functie de destinatia cladirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a construcției pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a construcției pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.
- b) Pentru unitati de alimentatie publică va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.
- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult numărul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de specificul și capacitatea obiectivului, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Normă orientativă: 1 loc parcare/10 persoane

CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 8 locuri în sală.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

a) grădinite și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

b) pentru licee va fi prevăzut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c

c) pentru institutii de învățământ superior va fi prevăzut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și 1 loc de parcare la 10 studenți

d) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără

CONSTRUCȚII DE SANATATE

a) Pentru construcții de sanătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, institutii de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de sport, săli de antrenament, popicării un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfășurată;

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, în functie de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea construcției, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele excepții.

b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

CONSTRUCȚII DE TURISM

a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire și de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp
- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp
- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adauga în supliment de 10% pentru vizitatori

CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPATII CU DIFERITE DESTINATII

pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA 10

PROCENTE MINIME DE SPATII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT ÎN INCINTE PE RAZA COMUNEI VOINEȘTI

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

Minim 15% (în zona centrală se admite 10%)

CONSTRUCȚII COMERCIALE (NU DEPOZITE COMERCIALE)

Minim 5% (2% în zona centrală)

CONSTRUCȚII DE CULT

Minim 25% (20% în zona centrală)

CONSTRUCȚII CULTURALE

- Sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 10% (5% în zona centrală)

- Celelalte categorii de construcții culturale : minim 20% (15% în zona centrală)

CONSTRUCȚII DE INVATAMANT

- pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;

- pentru afterschool și institutii de invatamant superior amplasate independent (nu în campusuri) spațiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

- Pentru campusuri și tabere școlare spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața

CONSTRUCȚII DE SANATATE

- pentru spitale, camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;

- pentru creșe, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei

- alte categorii de construcții pentru sanatate: minim 15% din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor și UTR-urilor nu prevăd mai mult

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei;
- pentru sali de sport de întreținere, popicării și alte asemenea: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei;

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- pentru hoteluri de tip urban amplasate în zona centrală spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei
- pentru toate celelalte categorii de construcții de turism spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

PENTRU LOCUINȚELE INDIVIDUALE CU CARACTER URBAN

- în zonele din intravilanul tradițional al comunei spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- în zonele de extindere/parcelare/restructurare spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei

PENTRU LOCUINȚELE DE VACANȚĂ ȘI LOCUINȚELE INDIVIDUALE CU GOSPODĂRII

spațiile verzi incluzând livezi, grădini de legume vor reprezenta minim 35% din suprafața incintei;

PENTRU ANSAMBLURILE DE LOCUINȚE COLECTIVE

în ansamblurile de locuințe colective existente spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața;

- în cazul insertiilor noi de locuințe colective spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei cu condiția asigurării a minim 20 mp spațiu verde pe locuitor⁹¹

⁹¹ Potrivit art.10, alin (3) din Legea 24/2007 a spațiilor verzi modificată prin Legea 47/2012

CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Se va asigura un procent minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei, de regulă perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție (fâșii plantate cu vegetație înaltă, medie și joasă)

PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPATII CU DIFERITE DESTINATII

Pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

ANEXA 11

REGLEMENTARI SPECIFICE DE ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR-BANCARE

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor dar cu evitarea însoririi excesive prin rezolvări de fatada.

Se va evita orientarea fatadelor lungi vitrate către est și vest sau rezolvările de fațadă vor evita însorirea excesivă.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

CONSTRUCȚII DE CULT

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Bisericile ortodoxe se orientează cu altarul spre răsărit (cu abatere posibilă de 15°).

CONSTRUCȚII DE CULTURĂ

Construcțiile destinate expozițiilor, muzeelor, bibliotecilor și centrelor/complexelor culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru sălile de spectacole nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale cu excepția salilor multivalente cu ferestre, care pot fi utilizate pentru spectacole și expuneri. În acest caz este recomandată orientarea nord, nord-est, nord-vest.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, est, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord, nord-est, nord-vest.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud (cu abatere posibilă de 15°).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Construcțiile cuprinse de spitale și policlinici cu staționar vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcțiile de dispensare și cabinete medicale și alte unități medicale vor avea:

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, nord-vest

Creșele și leagănele de copii vor avea

- dormitoare și spațiile de joacă orientate sud, sud-est, sud-vest.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

CONSTRUCȚII DE AGREMENT

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

CONSTRUCȚII DE TURISM

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate incaperile clădirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o ora și 30 minute la solstiul de iarnă.

ANEXA 12

REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE FUNCȚIE DE UTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR

Regulile privitoare la asigurarea acceselor carosabile, au la bază prevederile Regulamentului General de Urbanism și normele PSI.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

a) Primărie, sedii ale serviciilor descentralizate ale autoritatilor publice

- accese carosabile directe din străzi aparținând tramei principale a localității
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - o accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - o accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - o aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

b) Sedii de asociații, agenții, alte sedii de birouri:

- accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

- accese carosabile directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității
- Se vor asigura, după posibilități, accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu

CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Prin excepție de la alineatul precedent, pentru structurile de vânzare cu suprafață mică se admite accesul comun, dacă normele sanitare permit acest lucru, numai dacă aprovizionarea se poate asigura fără a stânjeni circulația auto și pietonală.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje necesare în interiorul amplasamentului.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate (cu excepția cabinetelor medicale individuale) se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

CONSTRUCȚII DE TURISM

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU ACCES ȘI LOT PROPRIU

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura, în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În zonele de locuințe înșiruite se vor asigura *solutii de acces în curtea posterioară* pentru intervenții în caz de incendiu. Soluțiile vor fi:

- fie *individuale* (ganguri la fiecare parcelă sau cel puțin la distanța prevăzută de alineatul precedent dacă este posibilă trecerea ocazională dintr-o parcelă în alta în curțile posterioare)
- fie *colective* - prin parcelare se va prevedea o alee semicarosabilă la limita posterioară a parcelărilor, alee accesibilă din drumul public la intervale care să asigure un parcurs de maxim 100 m de la locul de acces pentru autospeciala de intervenție și până la orice punct de intervenție.

Lungimea fundaturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul ei.

În cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi) și vor fi dimensionate potrivit prescripțiilor privind străzile în localitățile urbane.

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU ACCES PROPRIU ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

LOCUINȚELE COLECTIVE CU ACCES ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN

Vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m latime și 4,2 m înălțime⁹².

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. În cazul curților interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m² și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0.50 m față de aceste circulații, gangul de acces va avea un gabarit care să permită accesul autospecialei de intervenție în caz de incendiu (vezi alineatul anterior).

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

⁹² Potrivit P118-99 cap.2.9.

ANEXA 13

PROFILE STRADALE CARACTERISTICE PENTRU MODERNIZAREA ȘI
ÎNFIINȚAREA STRĂZILOR

