

Plan Urbanistic General

COMUNA GĂNGIOVA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- 2019 -

ELABORATORI :

ABSOLUT TOTAL 2014 SRL

**Arh. Dipl Ioan Ion
Biroul Individual de Arhitectura IOAN ION**

Catalin Proteasa - SC ITERATOR SRL

COORDONATOR PROIECT

SEF PROIECT, URBANISM

REDACTARE SI DESENARE, DOCUMENTATII AVIZE

Comuna GĂNGIOVA

CUPRINS

BORDEROU	5
BORDEROU SEMNATURI.....	7
CAPITOLUL I -DISPOZIȚII GENERALE.....	9
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	9
2. BAZA LEGALĂ.....	9
3. DOMENIUL DE APLICARE	10
4. CONDIȚII DE APLICARE.....	10
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	10
CAPITOLUL II.....	12
SECȚIUNEA I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE.....	12
ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII.....	12
1. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN (TA)	12
2. TERENURI FORESTIERE ÎN EXTRAVILAN (TF).....	14
3. TERENURI CU RESURSE NATURALE (TSE).....	15
5. TERENURI AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚII RUTIERE (TD)	17
SECȚIUNEA II - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE.....	18
1. TERENURI EXPUSE LA RISCURI NATURALE (TRN).....	18
2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (TRT).....	19
Art. 5. ZONE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO - EDILITARE	20
5.1. Rețelele alimentare apă și canalizare.....	20
5.2. Rețelele alimentare cu energie electrică	20
5.3. Rețelele transport energie electrică	21
5.4. Transport gaze naturale	22
5.5. Distribuție gaze naturale.....	23
5.6. Extracție și transport petrol sau gaze naturale.....	23
Art. 6. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ	24
Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației	25
3. TERENURI AFLATE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (TPM).....	26
4. TERENURI AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE HABITATE (THab)	30
CAPITOLUL III - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII	31
SECȚIUNEA I REGLEMENTĂRI GENERALE	31
SECȚIUNEA II - ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	34
1. ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public : C1, IS1,IS2,IS3.....	35
2. ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII cu regim de înălțime maxim P+2 : LR1A,LR1B, LR2.....	39

Comuna GĂNGIOVA

3. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE: I1, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4	47
4. ZONA SPAȚIILOR VERZI: CP1,CP2,CP3,CP4, CP5	50
5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE : GC1, GC2, GC3, GC4, GC5	54
a) subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală : GC2, GC3, GC4	55
b) subzona cimitirelor : GC1, GC5	57
6. REGLEMENTARI URBANISTICE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE: ZP1	59
CAPITOLUL IV – DISPOZIȚII FINALE	63

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA GĂNGIOVA**

BORDEROU

PIESE PUG

Nr.	Denumire
1	Plansa 1 - Incadrare in zona
2	Plansa 2 – Situatia existenta
3	Plansa 3 – Reglemenari urbanistice
4	Plansa 4 - Retele edilitare
5	Plansa 5 – Proprietate terenuri
6	Plansa 6 – Dispunere UTR-uri
7	Regulament local de urbanism
8	Memoriu General
9	Planse UTR

BORDEROU SEMNATURI

Mitroi Aurelian
ABSOLUT TOTAL 2014 SRL

CORODONATOR PROIECT



Arh. Dipl Ioan Ion

SEF PROIECT, URBANISM



Ing. Iliescu Felicia

Studiu Topografic



Ing. Mihaela Vaicum

Rețele Edilitare



Inf. Catalin Proteasa
(SC ITERATOR SRL)

Redactare si desenare, documentatii avize



CAPITOLUL I -DISPOZIȚII GENERALE-

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei GĂNGIOVA. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al comunei.

1.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei GĂNGIOVA.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și este aprobat, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare), de către Consiliul Local al comunei GĂNGIOVA.

1.4. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General și Regulamentului de Urbanism aferent este de max. 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local, cu posibilitatea de prelungire conform Legii

2. BAZA LEGALĂ

- Regulamentului Local de Urbanism aferent și Planului Urbanistic General al comunei GĂNGIOVA au fost realizate în baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996., al „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general” și „Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare (numită în continuare Legea nr. 350/2001), și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016 (numite în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001).

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limita teritoriului administrativ al comunei GĂNGIOVA.

3.2. Zonificarea funcțională a comunei GĂNGIOVA este materializată în planșa de REGLEMENTARI a PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul zonei funcționale.

3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut ținând seama de următoarele : UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, plastică arhitecturală și regim de înălțime unitară, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, apă, etc).

4. CONDIȚII DE APLICARE

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

4.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale :

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu
- modificările uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și P.O.T. și retragerile cădirilor față de aliniament, este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ, elaborate și aprobate conform Legii.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

5.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă criteriu situării în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

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

Terenuri situate în extravilanul localității (Capitolul II – Secțiunea I)	
TA	Terenuri agricole în extravilan
TF	Terenuri forestiere în extravilan
TSE	Terenuri cu resurse naturale
TH	Terenuri cu resurse de apă
TD	Terenuri aferente căilor de comunicații rutiere

Terenuri situate în zone protejate (intravilan sau extravilan) (Capitolul II – Secțiunea II)	
TRN	Terenuri expuse la riscuri naturale
TRT	Terenuri expuse la riscuri tehnologice
TPM	Terenuri aflate în zonă construită protejată
THab	Terenuri aflate în zone de protecție habitate

Terenuri situate în intravilanul localității (Capitolul III)	
C	Zona centrală și funcțiuni de interes public, cuprinde funcțiunile de interes general, ca și locuințele, sau alte funcțiuni compatibile cuprinse în zona.
LR	Zona de locuințe și funcțiuni complementare, cuprinde locuințele - de tip rural - reprezentând zona rezidențială, ca și funcțiunile complementare, care nu crează incompatibilități în zona.
IS	Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
I	Zona unităților industriale - depozitare
A	Zona unităților agricole
ZM	Zona mixte (unitati industriale-depozitare, unitati agricole, spatii servicii)
CP	Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
GC	Zona de gospodărie comunala
TS	Zona destinație specială
CR	Zona pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente
ZP	Zona obiective cu valoare de patrimoniu

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ :

UTR 1 - SAT GĂNGIOVA

UTR 2 - SAT COMOȘTENI

Subzonele de intravilan sunt detaliate în Capitolul III – pag 31

CAPITOLUL II

SECȚIUNEA I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

1. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN (TA)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenuri cu destinație agricolă sunt: terenuri agricole, productive, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de expoatare agricolă, platforme și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive, care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă

Terenuri agricole productive sunt: terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, păuni, fânețe, sere, solarii și alte asemenea.

Art. 2. UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile legii nr. 18/1991 (republicată și reactualizată), pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legii.

Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii 50/1991 republicată și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale (Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole).

În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

Art. 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă exclusiv pentru construcțiile speciale, căile ferate, infrastructura rutieră, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările de gospodărire a apelor, realizarea de surse de apă, infrastructura aferentă rețelelor de comunicații, centrale și capacități energetice pentru producerea de energie din surse regenerabile (microhidrocentrale).

Rețele tehnico – edilitare se amplasează, de regulă, grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – legea numărul 18/1991 republicată.

Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan – saivane, adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor și a utilajelor agricole, sere, etc., vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu – OUG 195/2005.

Art. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, sau plantate cu vii sau livezi (Legea 18/1991 - republicată, art 92)

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel definite la art. 91 alin.(2) din Legea 18/1991 republicată (construcții care se pot realiza numai în baza și cu respectarea A.C., emisă în condițiile legislației în vigoare), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă .

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploataării țigheului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

(3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploataării țigheului și gazului, conductele magistrale de transport gaze

sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

(4) Culturile energetice nonagricole se pot înființa numai pe terenurile arabile, de clasa a IV-a - a V-a de calitate, stabilită de către oficiile de studii pedologice și agrochimice. Distanța minimă la care se amplasează aceste culturi față de celelalte culturi agricole învecinate este egală cu cel puțin înălțimea culturii energetice ajunse la maturitate.

(5) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan, precum și a terenurilor silvice se face cu plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la prezenta lege de către beneficiari. Din aceste tarife se constituie Fondul de ameliorare a fondului funciar, aflat la dispoziția Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, respectiv a Ministerului Apelor și Pădurilor.

(6) Prin excepție de la alin. (5) nu se datorează tarifele prevăzute în anexele nr. 1 și 2 pentru:

a) amplasarea construcțiilor care servesc activităților agricole, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrările de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

b) în cazul perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

(7) De asemenea, se exceptează de la plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 perimetrele agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

(8) Soldul Fondului de ameliorare a fondului funciar constituit potrivit legii, rămas neutilizat la finele anului, se reportează în anul următor și se utilizează cu aceeași destinație.

(9) În situația în care se realizează amenajări piscicole/amenajări piscicole prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan, se aplică procedura cu privire la scoaterea din circuitul agricol a terenurilor, cu plata tarifului la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

2. TERENURI FORESTIERE ÎN EXTRAVILAN (TF)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împaduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiilor de intrări-iesiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național. Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Codul silvic Legea nr. 46 din 19 martie 2008).

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, cu dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră și numai cu avizul administrației publice de specialitate.

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 46/2008 – codul Silvic.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri

funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice -cu, sau fără defrișarea pădurii –se aprobă potrivit legii 46/2008 – codul Silvic.

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu valoare dendrologică și peisagistică deosebită, este recomandabil ca lucrările să se execute cu defrișări minime și cu măsuri de protecție împotriva riscurilor tehnologice (incendii, poluare).

Construcții necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, în mod excepțional și numai cu avizul administrației publice de specialitate.

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 - codul Silvic art 54 și 74

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate silvice, păstrării, lucrări de consolidare a terenurilor, etc.

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii, cu avizul Ministerului Apelor și Pădurilor, Ministerul Mediului și al Ministerului Turismului.

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii (construcții pentru producție și servicii poluante, etc.) amplasată la distanță mai mică de 1Km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

3. TERENURI CU RESURSE NATURALE (TSE)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenuri care conțin substanțe minérale utile ce constituie resurse ale subsolului - hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale) roci bituminoase, cărbuni, neferoase, metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și rocile utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căltura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite numai autorizarea lucrărilor de construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrări ingineresti necesare exploatării perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de apă, consolidări de maluri, etc.)

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de lucrări cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului

4. TERENURI CU RESURSE DE APĂ (TH)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insule create prin curgerea naturală a apelor

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a cursurilor de apă

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Platforme meteorologice, captări de apă

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, lucrări de gospodărire a apelor, cu avizul primarului și a autorităților de gospodărire a apelor lucrări de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și a captărilor de apă

Art. 5. TERENURI SITUATE ZONE DE PROTECȚIE

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane conform Legii apelor nr.107/1996 anexa 2.

Modul de folosință a terenurilor va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

La aprovizionarea cu apă potabilă a comunei se vor respecta Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Delimitarea zonelor de protecție pentru captările de apă, puțurile de captare a apei potabile - au fost puse în evidență în cadrul planșelor nr.3 REGLEMENTARI și planșelor nr.5 - REȚELE EDILITARE

În conformitate cu „Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației”, întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal din:

1. amplasarea fântânilor la cel puțin 10,00 m de orice sursă de poluare;
2. amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;
3. Împrejmuirea pe o rază de 3,00 m;
4. taluzarea terenului din jur, în pantă, spre exterior și cimentarea acestuia, etc.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum

posibilitatea de înrăutățire a apei la locul de priză pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Dimensiunea maximă în amonte - 100 m.

Dimensiunea maximă în aval de priză - 25 m.

Dimensiunea maximă în lateral de priză de o parte și de alta a acesteia - 25 m.

5. TERENURI AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚII RUTIERE (TD)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Drumuri publice sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale, în extravilan și străzi, în intravilan.

Definiții:

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, acostamenta, sanțuri, rigole, taluzuri, sanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumurilor. Zone de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Nu este cazul

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare. Amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcții sau instalații. Rețele tehnico-edilitare

Parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie. Restaurante. Autorizarea lucrărilor se va face numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice. Accese carosabile și pietonale la construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Amplasarea împrejuririlor (gardurilor) sau construcțiilor, situate de o parte și de alta a drumurilor va fi

- de min 24 m. Față de drumuri județene
- de min. 20 m. Față de drumuri comunale

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice construcții care prin amplasare, configurare sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului pe drumuri publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise.

Art. 5. ZONE DE PROTECȚIE A CĂILOR DE COMUNICAȚII RUTIERE

Pentru drumuri naționale - 22,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia
Pentru drumuri județene - 20,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia
Pentru drumuri comunale - 18,00 m din axul drumului de o parte și de alta a acestuia

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

SECȚIUNEA II - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE

1. TERENURI EXPUSE LA RISCURI NATURALE (TRN)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism expuse la riscuri naturale. Riscuri naturale sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Construcții și amenajări de orice fel, ce au ca scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.)

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice fel de construcții și amenajări, cu respectarea Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad ridicat de seismicitate, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele cu frig, cu pânză freatică agresivă, etc.

Se admite realizarea de construcții pe aceste terenuri cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenurilor, îndiguiri ale pârâului Glavacioc și pârâului Sericu.

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții și amenajări în zone expuse la riscuri naturale care nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului.

Art. 5. DELIMITAREA PERIMETRELOR ZONELOR DE RISCURI NATURALE

Zone cu risc de alunecări de teren – nu exista zone cu alunecari de teren in Comuna GĂNGIOVA.
Zone cu risc de bălțire sau inundare - materializate pe planșele PUG prin hașură culoare albastru. In aceste zone orice constructie permisa de regulament se autorizează numai avizul Apelor Romane.

2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (TRT)

DEFINIȚII

Risc tehnologic - complex de factori generatori de accidente majore datorate activităților umane
Distanțe minime de protecție sunt distanțele dintre zonele construcții și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate, etc,
Servitutea de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică
Categorii de riscuri tehnologice

1. riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice, ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului
2. riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico edilitare și căilor de comunicații (rutiere)

CATEGORII DE RISCURI GENERATE DE CAPACITATI ENERGETICE

• Riscuri naturale

Posibila periclitare a unei capacități energetice ca urmare a producerii unor fenomene naturale: dislocări de stânci, torente, avalanșe de zăpadă sau datorită unor particularități ale terenului pe care aceasta este construită: nisipuri mișcătoare, zonă mlăștinoasă, zonă cu ape subterane, etc.

Riscuri pentru siguranța persoanelor și a bunurilor din apropierea capacității energetice

Posibila periclitare a persoanelor și a bunurilor din apropierea unei capacități energetice, ca urmare a producerii unor accidente funcționale, de tipul: explozii/incendii ale componentelor acestora, emisii nocive de gaze, lichide, vapori, pulberi, aerosoli, radiații, electricitate statică, ruperea unor căi de curent care poate conduce la electrocutare, răspândirea de reziduuri nocive (cenușă, ape poluante, gaze de ardere), ruperea și/sau proiectarea la distanță a unor părți de construcții sau instalații, zgomot peste limitele admise, accidente sau avarii la construcții hidrotehnice

• Riscuri tehnologice

Posibila periclitare a unei capacități energetice determinată de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu, explozie, radiații sau poluare peste limitele admise

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism aflate sub incidența servitutei generate de zone de protecție instituite prin prezentul Regulament și materializate în planșa "Reglementări Urbanistice"

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Comuna GĂNGIOVA

- Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora legea energiei electrice în vigoare detaliază drepturile de uz și servitute asociate capacităților energetice

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică, existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, (rețele electrice de distribuție energiei electrice, rețele de transport a energiei electrice, rețele de alimentare cu gaz, apă, rețeaua de canalizare etc) căi de comunicații,, etc.

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele de servituți legal instituite pentru lucrări publice generatoare de riscuri tehnologice.

Toate tipurile de construcții, plantații și exploatare agricole și forestiere amplasate în zonele de protecție și de siguranță ale capacităților și rețelelor energetice/electrice

Art. 5. ZONE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO - EDILITARE

5.1. Rețelele alimentare apă și canalizare

STAS 8591/1-91 " Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrării, exploatare eficiente și pentru asigurarea protecției sanitare.

Astfel :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț.
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de minim 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecție la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării
- Se instituie protecție sanitară (10m) pentru sursele de apă și puturile de apă adâncime

La amplasarea stațiilor de epurare a apelor uzate menajere se va prevedea respectarea normelor din normativul NP 133-2013

Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 150 m de zona de locuit.

Zona de protecție sanitară :

- pentru rezervoare înmagazinare : 20m ;
- pentru surse de apă-captare : 100 m în amonte, 25 m în aval ;
- pentru stații de apă : 10-20 m
- pentru stații de epurare : 300m ;

Pentru rețeaua nouă de canalizare se va elabora un studiu de fezabilitate care va propune și delimita amplasamentul stației de epurare și zona de protecție sanitară.

5.2. Rețelele alimentare cu energie electrică

Orice investiție în construcții sau alte obiective, lucrări de orice fel în zona de protecție și siguranță a LEA 20 kV și 110 kV se va face cu acordul și avizul SC CEZ Distribuție SA.

După obținerea avizului de la distribuitorul de energie electrică, SC CEZ Distribuție SA, lucrările de protecție pentru liniile de 110 kV și 20 kV (înlocuire stâlpi, întăriri de izolație, executare prize

de pamant, devieri de linii, trecerea liniilor electrice aeriene in cabluri subterane, etc.) se vor face pe cheltuiala investitorului care va face lucrari in zonele apropiate liniilor electrice.

Dimensiunile zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice (retele, posturi statii de transformare etc) sunt detaliate in Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice aprobata prin Ordinul ANRE 49/2007 (vezi extrasul de la cap 2.9.4) si in legea energiei electrice 123/2012. Prezentam cateva dimensiuni uzuale ale zonelor de protectie si de siguranta pentru cateva tipuri de capacitati energetice:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) raza de 20 m in cazul posturilor de transformare aeriene;
- d) 0,8 m in cazul cablurilor de energie electrica de 0,4 kV si 20 kV

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune:

a) 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 0,8m

In zonele de protectie ale rețelelor electrice sunt interzise executarea de sapaturi sau lucrari de orice fel fara consimtamantul prealabil al titularului acestora.

In zonele de siguranta si de protectie este interzis:

- sa se efectueze constructii de orice fel fara avizul de amplasament al operatorului de transport si de sistem;
- sa se efectueze sapaturi de orice fel sau sa se infiinteze plantatii fara acordul operatorului de transport si de sistem;
- sa se depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor fara acordul operatorului de transport si de sistem;
- sa se arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport si/sau distributie sau sa se intervina in orice alt mod asupra acestora;
- sa se deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor electrice;
- sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de transport si de sistem.

In Certificatele de Urbanism se va solicita obtinerea avizului de amplasament de la CEZ Distributie pentru toate obiectivele de investitii de pe teritoriul com. GĂNGIOVA inclusiv pentru imprejmuirea terenurilor si pentru infiintarea de plantatii (legea energiei electrice art 49).

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Pentru orice fel de lucrari de sapaturi sau de constructii situate in interiorul zonelor de protectie a rețelelor electrice este obligatoriu avizul de amplasament al CEZ Distributie

Autoritatile locale ce au eliberat Certificate de Urbanism, fara respectarea legii si mai mult, pentru orice dauna cauzata distribuitorului de energie electrica ce se afla in gestiunea SC CEZ Distributie SA, pentru producerea unor eventuale accidente umane, vor raspunde in fata organelor de ancheta, iar daunele vor fi suportate de catre acestea.

5.3. Rețelele transport energie electrică

Pe teritoriul administrativ al comunei GĂNGIOVA, nu există instalații destinate transportului energiei electrice, aflate în patrimoniul public al statului și în concesiunea CNTEE Transelectrica - ST București.

5.4. Transport gaze naturale

Condiții tehnice:

1. Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime pe orizontală între axa conductelor de transport gaze naturale:

20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);

- 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parcare, zona de recreere sau alt loc public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - parcuri auto;
- 6m - păduri sau zone împădurite;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoarie, depozite de deșeurii animale;
- 30m - depozite de GPL, carburanți, benzinarii;
- 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 20m - stații de epurare, gospodărie apă;
- 1000/2000m (amonte/aval) - balastiere în albia râurilor;
- paralelism cu rețele de utilități (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)
 - 5m, cămine de vizitare - 6m;
- paralelism cu drumuri:
 - de interes județean - 20m;
 - de interes local (comunale, vicinale, străzi) - 18m;
 - de utilitate privată - 6m.
- elesteie, cimitire, amenajări sportive și de agrement (Strand, teren tenis) - condiționate de măsuri suplimentare.

2. În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru alte obiective, cum ar fi: drumuri de acces, rețele de utilități: apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații etc., care afectează conductele de transport gaze naturale, se vor depune documentații întocmite conform Ordinului Comun nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C.-M.T.C.T.MAI., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003. Acestea vor cuprinde următoarele:

- cerere scrisă adresată S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaș, cu datele de identificare ale solicitantului și obiectul solicitării;

- memoriu tehnic privind lucrarea avută în vedere;
- certificat de urbanism (în copie);
- plan de încadrare în zona, la scara 1: 25.000 sau 1: 10.000;
- plan de situație, la scara de 1: 500 sau 1:1.000, care să cuprindă amplasarea constructor în perimetrul propus, precum și drumurile de acces aferente;
- dovada plății taxei de avizare, dacă este cazul.

Planurile (în dublu exemplar) se vor viza de către Exploatarea Teritorială, iar documentația va fi analizată și avizată de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Medias.

3. La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale, se vor respecta "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" și prevederile STAS 9312 - 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau dale prefabricate din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se va face pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E. și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Medias, cheltuielile fiind suportate de către beneficiarul avizului.

4. În conformitate cu art. 109 -113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Medias, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

5.5 Distribuție gaze naturale

Conform NTPPE -2008 modificat prin Ordinul 5 din 2009, 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 normelor tehnice în vigoare.

Distanțe de securitate

Distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterană a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate sunt stabilite funcție de materialul din care este executată rețeaua de gaze astfel: rețea gaze din PE /OL

- față de linia de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:

- în rambleu - pj 1,5m/2m; pr1,5m/2m; pm1,5/2m

- în debleu, la nivelul terenului -pj 3,0m/5.5m ; pr3,0m/5.5m; pm3,0m/5.5m

- față de clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite - pj 1m/2m; pr1m/2m; pm2m/3m .

Distanța minimă între rețelele de distribuție din otel suprateran și calea ferată electrificată este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la sine cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

5.6. Extracție și transport petrol sau gaze naturale

Zonele de siguranță ale instalațiilor sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului sunt cele din normele **AGENTIEI NAȚIONALE PENTRU RESURSE MINERALE**

Distanța de protecție este de 5 m de o parte și de alta a conductei/conductelor sau de 5 m în exteriorul zonei delimitate de proiecția în plan orizontal a instalației/utilajului/echipamentului.

În zona de protecție sunt interzise următoarele:

- a) efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar și a celor cu caracter provizoriu, cu excepția celor ce servesc conductele/instalațiile respective;
- b) ocuparea terenului cu diverse obstacole care să obstrucționeze/limiteze circulația;
- c) montarea oricăror rețele de servicii/utilități care nu servesc conductele/instalațiile în cauză.

Art. 6. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

- a) Zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilare pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și a mediului înconjurător
- b) În cazul în care prin studiul de impact nu s-au stabilit alte distanțe între zonele protejate și unități care produc riscuri sanitare, se vor aplica prevederile Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
- c) Zonele de protecție sanitară a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) **Se vor respecta norme de igienă referitoare la cimitire conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.**

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10,00 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea captărilor în amonte de orice sursă de poluare;
- împrejmuirea pe o rază de 3,00 m; taluzarea terenului din jur, în pantă, spre exterior și cimentarea acestuia, etc.

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:

- a) 100 m, pe direcția amonte de priză.
- b) 25 m, pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei;
- c) 25 m lateral, de o parte și de alta a prizei.

Când dimensiunea laterală nu poate fi respectată, vor fi executate lucrări compensatorii.

Pentru captările din lacuri zona de protecție sanitară cu regim sever va avea următoarele dimensiuni minime, măsurate la nivelul minim de exploatare al captării:

- a) 100 m radial, pe apă, față de locul în care este situat punctul de captare;
- b) 25 m radial, pe malul unde este situată priza.

Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

Comuna GĂNGIOVA

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației

- 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 de păsări, între 51 - 100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7 - 20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21 - 50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51 - 1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu 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
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 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 dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: .. 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații 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 deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m

Comuna GĂNGIOVA

- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: .. 50 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeură 200 m.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

În zonele de traversare prevăzute la alin. (1) aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor

Pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mari sau egale cu 5 l/s, studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi elaborate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice.

Studiile hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție pentru captările de ape potabile, cu debite exploatate mai mici de 5 l/s, vor fi expertizate în cadrul Administrației Naționale "Apele Române" - Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor - Laboratorul de studii și cercetări hidrogeologice. Costurile pentru elaborarea sau expertizarea studiilor hidrogeologice care fundamentează instituirea zonelor de protecție vor fi suportate de către deținătorul captării.

3. TERENURI AFLATE ÎN ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (TPM)

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Patrimoniul cultural local construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care reprezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic, sau tehnico-stiințific, considerate monumente istorice și situri arheologice

În localitatea GĂNGIOVA există următoarele monumente clasificate :

LMI 2015 poz. 444 DJ-II-m-8-08245 Biserica "Sf. Nicolae" LMI 2015 poz. 692

Comuna GĂNGIOVA

În Comuna GĂNGIOVA "zonele construite protejate" sunt reduse la parcelele pe care se află monumentele istorice și se regăsesc delimitate în planșele PUG ca "zona monument istoric"

În Comuna GĂNGIOVA nu au fost propuse obiective pentru clasare în "Lista Monumentelor Istorice"

Detalierea "zonelor monument istoric" și a "zonelor protecție monumente istorice" se face în Capitolul III - 6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național, sau local, pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al "Direcției Județene pentru Cultură Teleorman", în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ca atare.

Toate lucrările de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute capitolul 2.TERENURI EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE (T RT) și a conținutului avizului tehnic al instituțiilor în administrarea carora se găsesc zonele de risc tehnologic

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, sau prin prezentul P.U.G., autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii.

Lucrările de excavații la căi de comunicații, rețele magistrale, lucrări de prospectare, foraje, etc. care afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, indiferent că sunt în intravilanul sau extravilanul localității și a formei de proprietate asupra terenurilor, sunt considerate cercetări arheologice preventive

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia

Construcții cu funcțiuni de depozitare, industriale și agroindustriale

Antene de telefonie

Orice fel de construcție cu înălțimea mai mare de 8,00 m

Art. 5. DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Se instituie **zone de protecție a monumentelor istorice** (materializate în planșele "Reglementări Urbanistice")

Detalierea "zonelor monument istoric" și a "zonelor protecție monumente istorice" se face în Capitolul III - 6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Art. 6. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ

Comuna GĂNGIOVA

- a) înălțimea maximă la cornisă (streasină) la construcții de locuințe și anexe gospodărești - max. 6,00m
- b) nu sunt admise acoperisuri de tip "terasă"

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR IN ZONELE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru noua construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor cu excepția celor având sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente;
- se considera construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.00 m în cazul construcțiilor înscrise între două calcane laterale sau de minim 12.0 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
- se va pune în valoare conturul incintei;
- dimensiunea minimă a parcelei construibile este de 350,00 mp cu un front minim la strada de 15,00 metri în cazul fronturilor continue și 18,00 metri în cazul fronturilor discontinue;
- se admite relotizarea cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limită care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4,50 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și de cea posterioară este de minim 10,00 metri;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de

- la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fațadă de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea fațadă de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; retragerea fațadă de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - în cazul regimului de construire izolat distanța fațadă de limitele laterale ale parcelei va fi egal cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; retragerea fațadă de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 metri
- Amplasarea clădirilor unele fațadă de altele pe aceeași parcelă
- se mențin caracteristicile țesutului rural existent; dacă din necesitățile funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z. care se va aviza conform legii;
 - pentru parcelele cu fronturi continue se mențin prevederile regulamentelor anterioare, cu unele ameliorări, prin care se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:
 - (1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% pentru construcțiile cu maxim P+1, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,00 metri;
 - (2) - curțile vor avea o suprafață de minim 22% pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri;
 - (3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;
 - (4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,00 mp având un unghi de cel mult 100,00 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,00 metri: în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;
 - clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
 - distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
- Înălțimea maximă admisibilă clădirilor în zonele de protecție a monumentelor istorice
- Se va menține situația de aliniere a corniselor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, pentru înălțimea maximă luându-se:
- pentru zona centrală - înălțimea maximă admisibilă P+3 (P+2 + M)
 - pentru celelalte zone - înălțimea maximă admisibilă P+1 sau P+2
- În toate cazurile justificate înălțimea clădirilor se va stabili în raport cu înălțimea monumentelor în a căror zonă de protecție se propun.
- Construirea sau supraînălțarea caselor din zona de protecție a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perspectiva către monumentele istorice.
- Circulații și accese
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Comuna GĂNGIOVA

- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațada cu modificarea decii a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

Aspectul exterior al clădirilor

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecție a fiecărui monument conform planșei "MONUMENTE ISTORICE"
- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 2,00 metri și vor avea parte inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului.
- firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00 - 6,00 metri;
- acoperisurile vor fi realizate din materiale specifice zonei și cadrului arhitectural existent;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- orice intervenție asupra fațadelor existente precum și noile inserții necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea de referință în care se încadrează aceste inserții;

4. TERENURI AFLATE AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE HABITATE (THab)

Pe teritoriul administrativ al Comunei GĂNGIOVA există arii naturale protejate „Natură 2000”

DEFINIȚII

Comuna GĂNGIOVA are identificate pe teritoriul administrativ următoarele situri:
- ROSCI0045 - Coridorul Jiului

Art.1. DESTINAȚIA TERENURILOR

Terenuri cu destinația stabilită prin prezentul Regulament de Urbanism existente în zona protejată avifaunistică delimitată în planșa de Reglementări Urbanistice

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale, cu respectarea legislației în vigoare, în domeniul apelor, silvic, protecția mediului etc.

Art.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lucrări agricole fără folosirea îngrășămintelor chimice

În zonele protejate avifaunistic, construcțiile se autorizează cu avizul conform al Agenției pentru Protecția Mediului, în conformitate cu destinația terenului prevăzută în prezentul P.U.G și R.L.U aferent acestuia

Art. 4. UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții și amenajări în zona protejată care nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului:

depozitare de substanțe chimice toxice, produse petroliere, depozitare de deseuri menajere și industriale care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea solului și a infrastructurii rutiere, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozitari necorespunzătoare de materiale orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin deșeurile rezultate și prin transporturile pe care le generează (ex.: gaterie, incineratoare, etc)

Art. 5. DELIMITAREA ZONEI PROTEJATE

Prin aprobarea P.U.G.-ului se instituie zona de protecție habitate delimitate în plasele de "Reglementări Urbanistice". În zonele de intersecție cu intravilanul localității se va solicita aviz de mediu pentru orice autorizare de construire.

CAPITOLUL III - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

SECȚIUNEA I REGLEMENTĂRI GENERALE

Art. 1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

(1) Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcției prevăzute în reglementările cuprinse în planșa de „Reglementări Urbanistice” și prezentul Regulament Local de Urbanism

(2) Intravilanul comunei Ionești este împărțit în zone și subzone funcționale cu funcțiuni dominante specifice

(3) Zonele și subzonele funcționale sunt evidențiate în planșa de „Reglementări Urbanistice” a Planului Urbanistic General prin zone de culori specifice

(4) În activitatea de autorizare, pe raza com. GĂNGIOVA se întâlnesc 2 posibilități distincte datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare

Comuna GĂNGIOVA

- amplasarea în zone și subzone specializate cu respectarea caracteristicilor și reglementărilor specifice

- amplasarea în zone rezidențiale sau a altor zone funcționale ca funcțiune complementară funcțiunea complementară este funcțiunea de folosință zilnică sau de interes local, compatibilă zonei funcționale, cu o suprafață desfășurată de max. 300 mp. utili.

(5) În scopul realizării compatibilității funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare conținute în Anexa 1 la R.G.U., cu următoarele precizări:

- a) amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone funcționale, funcție de fiecare tip de activitate și de reglementările specifice zonei respective
- b) unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară)
- c) unitățile de alimentație publică amplasate în zone rezidențiale vor avea înscrisă în autorizația de funcționare condiții care să asigure protecția acustică a zonelor limitrofe

Art.2. REGULI CU PRIVIRE LA TERENURI AGRICOLE ȘI FORESTIERE ÎN INTRAVILAN

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole și forestiere din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole și forestiere din intravilan se scot din circuitul agricol / forestier, temporar sau definitiv, conform legii

(3) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zona albiei majore a cursurilor de apă, cu excepția celor prevăzute de lege (lucrări specifice ameliorării cursurilor de apă, traversări, poduri etc.)

Art.3. REGULI CU PRIVIRE LA PARCELAREA TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILAN

(1) Dezmembrarea (parcelarea) unei parcele în mai mult de trei loturi se face numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare aprobat conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

(2) Dezmembrarea unei parcele în două loturi nu necesită realizarea și aprobarea unui P.U.Z. dacă sunt respectate prevederile alin. (4)

(3) Pentru un număr mai mare de 12 loturi, se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului.

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

- a) front la stradă de min. 8,00 m pentru clădiri înșiruite și min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

(5) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (4)

(6) Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnice edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARĂ

- (1) Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică
- (4) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul P.U.G., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (5) Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Art.5. REGULI CU PRIVIRE LA RACORDAREA LA REȚELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (2) 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.
- (3) De la dispozițiile alin.1 precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
 - b) beneficiarul se obligă să realizeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (2) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască rețele noi.
- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

Art.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA DE ACESE OBLIGATORII

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumuri publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul Regulament.
- (4) Orice acces la drumuri publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Comuna GÂNGIOVA

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

(7) Acestele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECȚIUNEA II - ZONIFICAREA TERITORIULUI

COD	DENUMIRE	Detalii		
		POT	CUT	REGIM INALTIME
UTR 1 - SAT GÂNGIOVA				
LR1 - A	Zona locuințele și funcțiunile complementare	40%	1.2	P+2
LR1 - B	Zona locuințele și funcțiunile complementare	35%	1.05	P+2
CR1	Zona construcții și amenajări rutiere	-	-	-
IS1	Zona instituții publice și servicii - general	80%	2.4	P+2
C1	Zona Centrală	60%	1.8	P+2
IS3	Cămin bătrâni	60%	1.8	P+2
CP1	Zona agrement și parc	10%	0.05	P
CP2	Teren Sport	10%	0.05	P
CP3	Parc central	10%	0.05	P
I1	Moara	80%	2.4	P+2
ZM1	Zona mixta - industrie usoara, depozitare, spații servicii, unități agricole	80%	1.6	P+1
ZM2	Zona mixta - industrie usoara, depozitare, spații servicii, unități agricole	80%	1.6	P+1
GC1	Cimitir	20%	0,4	P+1
GC2	Stație epurare propusă	80%	1.6	P+1
GC3	Stație apă propusă	80%	1.6	P+1

COD	DENUMIRE	Detalii		
		POT	CUT	REGIM INALTIME
UTR 1 - SAT COMOȘTENI				
LR2	Zona locuințele și funcțiunile complementare	35%	1.05	P+2
CR2	Zona construcții și amenajări rutiere	-	-	-
IS2	Zona instituții publice și servicii	80%	2.4	P+2
ZM3	Zona mixta - industrie usoara, depozitare, spații servicii, unități agricole	80%	1.6	P+1
ZM4	Zona mixta - industrie usoara, depozitare, spații servicii, unități agricole	80%	1.6	P+1
CP4	Parc	10%	0.05	P
CP5	Parc	10%	0.05	P
GC4	Stație apă propusă	80%	1.6	P+1
GC5	Cimitir	20%	0,4	P+1
ZP1	LMI 2015 poz. 444 DJ-II-m-B-08245 Biserica "Sf. Nicolae"	80%	2.4	P+2

1. ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public : C1, IS1,IS2,IS3

- IS1, IS2, IS3 - Zone cu funcțiuni complexe de interes public

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

IS1, IS2 - POT maxim (%): 80 % ; CUT = 2.4 ; Regim înaltime : P+2

IS3 - POT maxim (%): 60 % ; CUT = 1.8 ; Regim înaltime : P+2

- C1 – Zona Centrala

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : POT maxim (%): 60 % ; CUT = 1.8 ; Regim înaltime : P+2

Zonele concentrează majoritatea dotărilor publice , dar și locuințe individuale :

- Primăria ;
- Poliția ;
- Dispensar medical;
- Punct Farmaceutic;
- Poșta;
- Brutărie ;
- Magazin mixt ;
- Cămin Cultural ;
- Dispensar veterinar ;
- Grădinița ;
- Școala ;

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală , învățământ de tip rural, asistență socială, servicii medicale, plantații decorative, reclame, mobilier urban , etc.

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale :

- birouri pentru companii și firme;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci ;
- servicii de poștă și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;

Comuna GĂNGIOVA

- centre comerciale, magazine, comerț cu obiecte de artă;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe individuale, inclusiv locuințe cu spațiu special având incluse spații pentru profesii libere (avocat, notar, medic) etc);
- servicii medicale și de asistență socială;

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

-funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

-proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona centrală.

-Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit- desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.

-Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice și lăcașurilor de cult.

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu un partiu special adaptat zonei centrale.

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și cu prevederile avizului autorității de mediu

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Art.4 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterane, se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min. 15,0 m în cazul construcțiilor cuplate/izolate.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoiului menajer;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea;
- zone verzi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

-în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

-în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

-în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4,0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

-în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1

-3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

-în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m, dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

-parcela alăturată este liberă de construcții;

-peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

-Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:

-atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;

-atunci când sunt orientate ferestre de la dependențe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

-Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

-Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

-Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi de minim 3 m.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care uneste parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.
- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara drumului public.

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : P+2

Reguli generale

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară.

Reguli particulare pentru comerț

Comuna GÂNGIOVA

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradale, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Se vor respecta norme de igienă referitoare la cimitire conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

2. ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII cu regim de înălțime maxim P+2 : LR1A, LR1B, LR2

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

LR1A : POT maxim (%): 40 % ; CUT = 1.2 ; Regim înălțime : P+2

LR1B, LR2A : POT maxim (%): 35 % ; CUT = 1.05 ; Regim înălțime : P+2

- Zona locuințelor de tip preurban și rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă
- Funcțiuni complementare locuirii : sedii de firmă sau instituții publice, birouri profesii liberale, agroturism, farmacii, spații comerciale, cabinete medicale.

EXIGENȚELE MINIMALE pentru locuințe

A. Cerințe minimale:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

B. Suprafețe minimale:

Persoane/ familie	Camere/ locuință	Cameră de zi	Dormitoare	Loc de luat masa	Bucătărie	Încăperi sanitare	Spații de depozitare	Suprafață utilă	Suprafață construită
nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00

NOTĂ:

- Suprafața camerei de zi de la locuința cu o cameră include spațiul pentru dormit.
- Locul de luat masa poate fi înglobat în bucatarie sau în camera de zi.
- Înălțimea liberă minimă a camerelor de locuit va fi de 2,55 m, cu excepția mansardelor, supanțelor și niselor, la care se va asigura un volum minim de 15 mc de persoană.
- Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.
- Suprafața utilă este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.
- Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, dus, bucatarie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (cîte 0,50 mp pentru fiecare soba și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.
- Suprafața construită pe locuința, prevăzută în tabelul B, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interioari și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.
- Suprafața încăperii sanitare principale din locuința va permite accesul la cada de baie al persoanelor imobilizate în scaun cu rotile.- Încăperea sanitară se include în locuința, în cazul în care pot fi asigurate alimentarea cu apă și canalizarea.- Lățimea minimă de circulație a coridoarelor și a vestibulului din interiorul locuinței va fi de 120 cm.- În funcție de amplasamentul construcției, suprafețele construite pot avea abateri în limitele de +/-10% .
- Numărul de persoane pe locuințe se utilizează la repartizarea locuințelor sociale, de intervenție, de serviciu și de necesitate.

C. Încăperi sanitare: Număr de camere/locuinta

	1	2	3	4	5
Baie	1	1	1	1	2
Duș	-	-	-	1	-
WC	-	-	1	-	-

D. Dotarea minima a încăperilor sanitare

		Baie	Duș	WC
Cadă de baie		1	-	-
Vas WC		1	1	1
Lavoar	mare	1	-	-
	mic	-	1	1
Cuvă pentru duș		-	1	-
Etajeră	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Oglindă	mare	1	-	-
	mică	-	1	1
Portprosop		1	1	1
Portsăpun		1	1	1
Porthârtie		1	1	1
Cuier		1	1	-
Sifon pardoseală		1	1	-

NOTĂ:

- În baie se va prevedea spațiul pentru masina de spălat rufe.
- Încăperile sanitare vor fi ventilate direct sau prin cos de ventilație.

E. Dotarea minima a bucatariei

Nr. de camere/locuință	1-2	3	4	5
Spălător cu cuvă și picurător	1	1	1	1

NOTĂ:- În bucatarie se vor prevedea: cos de ventilație, spațiu pentru frigider și pentru masa de lucru.

F. Dotarea minima cu instalații electrice

	Dormitor	Cameră de zi	Bucătărie	Baie	Duș	WC
Loc de lampă	1	1	-	-	-	-
Aplică	-	-	1	1	1	1
Comutator	1	1	-	-	-	-
Întreprător	-	-	1	1	1	1
Priză	2	3	1	-	-	-
Priză cu contact de protecție	-	-	1	1	-	-

NOTĂ:

- Se vor prevedea întrerupătoare și aplice pentru fiecare spațiu de depozitare și spațiu de circulație.
- Priza cu contact de protecție, instalată pentru baie, se montează în exteriorul încăperii.
- Fiecare locuință va fi prevăzută cu instalație de sonerie.
- În clădiri cu mai multe locuințe se vor prevedea instalații și prize pentru antena colectivă și telefon.
- Pentru locuințele situate în mediu rural, dotările minime privind încăperile sanitare și bucatăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.

G. Spații și instalații de folosință comună pentru clădiri cu mai multe locuințe

- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare.
- Spații pentru biciclete, carucioare și pentru uscarea rufelor.
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuarii deșeurilor menajere.- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucatărie.
- Rampa de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

Art.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut rural, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- (a) funcțional
 - caracterul locuințelor: individuale;
 - caracterul țesutului rural: omogen cu echipamente publice aferente,
- (b) 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);
 - parcelări tradiționale, spontane;
 - configurația în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri, fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
 - volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).
 - (c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzură fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);
 - (d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi

Comuna GĂNGIOVA

incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural - urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele tipuri și unități de referință:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri;
- funcțiuni complementare locuirii cu max. P+2.

Reglementări:

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de locuire trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;
- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile și de alimentare publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, livada, teren arabil , creșterea animalelor .

- anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.
- ponderea activitatilor complementare locuirii în clădirea principală trebuie să fie de max.50% din suprafața utilă a clădirii, cu excepția parcelelor folosite pentru pensiuni agro turistice unde ponderea camerelor de cazare este variată.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;

Comuna GĂNGIOVA

- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici .

- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;

- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.

- este recomandat să se evite pe cât posibil amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.

-amplasarea de depozite de reziduuri.

Art.4 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR, ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc).

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură

retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1
- 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.
- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- în funcție de situația pe limita laterală de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile și construcțiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu înălțimea construcției propuse;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

PARCELAREA

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți.

Se va păstra modul de parcelare existent; în cazul comasării mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional ;

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare sau egală cu 500 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;

Parcelarea noilor loturi se va face în conformitate cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

ACCESSE CAROSABILE

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice conform Anexei 3 Transporturi rutiere.

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

Accesele vor fi directe;

ACCESSE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele și casele de vacanță;

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+2 va fi de maxim 10.5 metri la cornișă ; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Utilizarea tâmplăriei metalice și din aluminiu , pentru usi și ferestre ; dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, preferabil să fie alese cu imitație furnir lemn ;

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcellarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare . Gama cromatică va fi unitară.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- în interiorul parcelei, se va prevedea pentru zona verde cu suprafața de nu mai puțin de 2 mp / loc.

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.0 metri.

- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

Se vor respecta norme de igienă referitoare la zonele de locuit conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

3. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE, ZONA UNITATILOR AGRICOLE: I1, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI și COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT) :

I1 : POT maxim (%): 80 % ; CUT = 2.4 ; Regim inaltime : P+2

ZM1, ZM2, ZM3,ZM4 : POT maxim (%): 80 % ; CUT = 1.6 ; Regim inaltime : P+1

Zona se compune din unități mici de producție și depozitare la nivelul localității sau sedii asociații agricole și funcțiuni complementare activității agricole.

Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări exterioare, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.

Art1. UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate locațiile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare - dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetare care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- se admit activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.
- activitățile actuale de producție vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării până la valorile solicitate de autorizația de mediu;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării, cu aviz de la APM.
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

Comuna GÂNGIOVA

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
- a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare - excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț;
 - în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice dacă nu sunt găsite soluții pentru păstrarea caracterului funcțional al zonei.
 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale Abandonate.
 - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
 - în toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale și oricare din serviciile pentru activitățile admise.

Art3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice autorizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

Art.4 CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR, CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări;
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2,00 metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor vor fi de minim 6 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACESE

În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, conform HG525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR : P+1.

- înălțimea clădirilor cu caracter tehnic nu va depăși înălțimea de 12 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Comuna GĂNGIOVA

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică , va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Se vor respecta norme de igienă referitoare la cimitire conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

4. ZONA SPAȚIILOR VERZI: CP1,CP2,CP3,CP4, CP5

Se va respecta legea 24 / 2007 actualizata si republicata.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT cu construcții = maxim 10 %
CUT cu construcții = maxim 0.05 %

CARACTERUL ZONEI

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:
a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
b) spații verzi publice de folosință specializată:

1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
 - d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
 - e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
 - f) păduri de agrement.

Se definesc astfel :

- a) parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;
- b) scuar- spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;
- c) grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;
- d) fâșie plantată - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;
- e) grădină botanică - grădină în care sunt prezentate colecții de plante vii cultivate în condiții naturale ori de seră, în vederea studierii acestora sau doar pentru curiozitățile pe care le prezintă;
- f) grădină zoologică - orice colecție de animale vii, menținute într-un amplasament administrat și deschis publicului, în scopul promovării conservării biodiversității și pentru a furniza mijloace de educație, informare și petrecere a timpului liber, în relație cu prezentarea și conservarea vieții sălbatice;
- g) muzeu în aer liber- instituție care dispune de un spațiu verde neacoperit, special amenajat, în vederea expunerii și studierii unor obiecte de artă, relicve, documente istorice și științifice și a educării publicului;
- h) bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive);
- i) parc expozițional - spațiu verde special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;
- j) spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;
- k) pădure de agrement - pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber;
- l) spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor - plantații realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora;
- m) culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

În conformitate cu legea 24 / 2007 actualizată și republicată :

Art. 18

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

(2) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.

(3) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

(4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

(5) În limita unei cote de 5% din suprafața fiecărui obiectiv înregistrat în registrul local al spațiilor verzi, autoritățile administrației publice locale pot autoriza amplasarea unor construcții ușoare, cu caracter provizoriu, pentru activitățile de comerț și alimentație publică, în conformitate cu documentațiile de urbanism legal aprobate.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public ;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

- parcaje.

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc, campinguri, foisoare agrement.

Art. 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OG 195/2005 cu modificările și completările ulterioare și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea

spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

Art. 3 UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența avizului de la Apele Romane.
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- 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.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Art.4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura accesul direct la un eventual lac al mașinilor de pompieri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform HG 525/1996 și anexa nr 1, punctele 9 și 10.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

Comuna GĂNGIOVA

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele verzi.

ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max.2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Se vor respecta norme de igienă referitoare la cimitire conform **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014**.

5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE : GC1, GC2, GC3, GC4, GC5

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun , echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- a) subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;
- b) subzona cimitirelor ;

a) subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodăria comunală ; GC2, GC3, GC4

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

- Regim înălțime : P+2
- POT maxim : 80 %
- CUT maxim : 1.6

Art. 1 UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban , salubritate, întreținerea spațiilor plantate.
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Art.2 UTILIZĂRI INTERZISE.

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

Art3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice în procedura de autorizare se va solicita obligatoriu avizul Agenției pentru Protecția Mediului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor amplasa retrase față de aliniament la o distanță de minim 6.0 metri .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Comuna GĂNGIOVA

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică sau privată;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de par

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp ;

ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri ; în situația împrejmuirilor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

b) subzona cimitirelor : GC1, GC5

Organizarea si functionarea subzonei cimitirelor este reglementata de Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

- Regim înaltime : P+1
- POT maxim = 20 %
- CUT maxim = 0.4

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE.

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

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin legea cimitirelor 102/2014 : 3.00 m între locurile de veci și împrejmuire cimitir;
- se va asigura, conform normelor sanitare , o zonă de protecție de 50.0 metri;
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.
- în cazul mormintelor și/sau al operelor comemorative de război sunt aplicabile prevederile Legii nr. 379/2003, cu modificările ulterioare.

La cimitirele noi , la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

La cimitirele noi înființate gardul se dublează cu o perdea de arbori.

La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

- a) drumurile interioare și aleile;
- b) sala de ceremonii funerare;
- c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- d) existența unei surse de apă utilizabile;
- e) WC-uri;
- f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
- g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE.

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

Art.4 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Comuna GÂNGIOVA

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- clădirile noi sau reconstruite se vor amplasa retrase față de aliniament la o distanță de minim 6.0 metri .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică sau privată;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la cimitire 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;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp ;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri ; în situația împrejmuirilor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

Se vor respecta norme de igienă referitoare la cimitire conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

6. REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONELE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE: ZP1

ZONE DE APLICARE : ZP1

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (CUT), PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :

ZP1 : POT maxim (%) : 60 % ; CUT = 1.8 ; Regim înaltime : P+2

Art .1 UTILIZĂRI ADMISE în zonele cu valoare arhitectural urbanistică și de protecție a monumentelor istorice:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes comunal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;
- se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de "U" în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

Art2. UTILIZĂRI ADMISE în zonele cu valoare arhitectural urbanistică și de protecție a monumentelor istorice:

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:

Comuna GĂNGIOVA

- (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau. În caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE în zonele cu valoare arhitectural urbanistică și de protecție a monumentelor istorice:

Se interzic următoarele utilizări:

- cazinouri, săli de jocuri de noroc;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

Art.4 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, în vederea autorizării clădirilor este necesară obținerea avizului Direcției de Cultură Județene.

În zonele de protecție a monumentelor istorice se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, împrejurimi, etc.).

Este obligatorie păstrarea volumetriei formei și materialelor șarpantelor, modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru P.O.T. în zona de protecție.

Comuna GÂNGIOVA

- în zonele cu valoare arhitectural urbanistică și de protecție a monumentelor istorice:
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
 - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetrici - simplitatea volumelor, adecvarea scăării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, tumulete), realizarea unor false mense, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
 - elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor;
 - pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetricii, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor;
 - este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument;
 - este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, igheburilor și burlanelor la clădirile monument.

Comuna GĂNGIOVA

În localitatea GĂNGIOVA există monumente clasificate :
LMI 2015 poz. 444 DJ-II-m-B-08245 Biserica "Sf. Nicolae" LMI 2015 poz. 692

LMI 2015 poz. 444 DJ-II-m-B-08245 Biserica "Sf. Nicolae"			
ID	X(ST70)	Y(ST70)	distanța
1	408755.13	265148.31	84.65
2	408839.78	265148.74	53.35
3	408839.33	265095.39	18.35
4	408821.67	265090.39	30.56
5	408811.29	265119.13	49.79
6	408761.5	265119.09	29.91

Perimetru(m) 266.61
Arie(mp) 3007.71



ZONA PROTECTIE			
ID	X(ST70)	Y(ST70)	distanța
1	408915.22	265021.88	79.16
2	408836.06	265022.04	11.81
3	408836.69	265033.83	63.80
4	408772.92	265031.83	16.71
5	408756.34	265033.92	32.58
6	408723.81	265035.80	30.27
8	408727.04	265076.00	7.40
9	408725.82	265083.30	66.41
10	408722.81	265149.64	35.42
11	408687.78	265154.91	15.70
12	408672.62	265158.98	14.68
13	408658.44	265162.78	9.48
14	408649.28	265165.24	8.35
16	408654.14	265186.32	15.78
17	408657.46	265201.75	22.25
18	408679.00	265196.19	14.52
19	408682.70	265210.23	12.84
20	408670.23	265213.27	13.16
21	408673.62	265225.99	5.02
22	408678.43	265224.57	9.82
23	408680.40	265234.19	39.19
24	408718.64	265225.60	17.94
25	408736.57	265226.29	29.52
26	408766.09	265226.80	126.30
27	408892.37	265229.00	25.40
28	408894.86	265203.72	113.71
29	408908.47	265090.83	51.65
30	408914.04	265039.48	17.64

Perimetru(m) 929.87
Arie(mp) 40173.04

CAPITOLUL IV – DISPOZIȚII FINALE

INTERDICTII TEMPORARE

Nu avem instituite interdictii temporale de construire

INTERDICTII PERMANENTE

- pentru acele zone impuse de culoare de protectie a retelelor de alimentare cu energie electrica, sau a zonelor ce prezinta riscuri tehnologice grave.
 - zone cu riscuri naturale
 - zone cu grad ridicat de poluare
 - zone protejate pentru care Regulamentul stabileste acest lucru.
- Interdictia permanenta poate fi ridicata odata cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

SC ITERATOR SRL
Catalin PRODEASA



Întocmit
Arh. Dipl. Ioan ION

