



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CHIRNOGI

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale, și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor obținute, o dată cu Planul Urbanistic General.

1.2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată ca urmare a O.G.R. nr.228/2008) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conținutul documentațiilor, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 și metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, cu completările și modificările ulterioare, dintre care se menționează:

- Codul civil;
- Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea locuinței nr. 114/1996;



1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulamentul se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al comunei Chirnogi, precum și în extinderile acestuia propuse conform Planului Urbanistic General al comunei Chirnogi a fi efectuate în interiorul teritoriului administrativ al comunei.

1.4. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, se aprobă prin hotărârea Consiliului Local și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări putând fi făcută numai cu respectarea procedurii inițiale.

În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind funcțiunea zonei, precum și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.

1.5. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism sunt corelate cu următoarele:

- prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Hotărârea nr. 525/27.06.1996;
- Legea nr. 50/1991 cu completările și modificările ulterioare;
- P.U.G. preliminar comuna Chirnogi aprobat prin H.C.L. 20/17.07.2005;
- P.U.Z.-uri, P.U.D.-uri, elaborate și avizate în perioada 2005-2022;
- Studii și proiecte privind echiparea tehnico-edilitară a localității elaborate până în prezent;
- Studii de fezabilitate realizate pe parcurs, în vederea dezvoltării și modernizării localității.

Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Strategia de dezvoltare a localității, Planul de Amenajare al Teritoriului Județean Călărași.

Documentațiile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul comunei Chirnogi după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și U.T.R.-urilor propuse în acesta. Conform Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și modificările sale ulterioare, prin Planurile



Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât al zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Planul Urbanistic de Detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul Urbanistic de Detaliu nu modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

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

1.6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Derogările (modificarea condițiilor de construire) de la prevederile Regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, pe baza unor documentații de urbanism (P.U.D., P.U.Z.) avizate de organismele teritoriale, de arhitectul șef al județului și aprobate de Consiliul Local.

Derogări de la prezentul regulament sunt admise numai în următoarele situații:

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

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D., elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii.



CAPITOLUL II –

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Conform H.G.R. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.2. Terenuri agricole în intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de Regulamentul General de Urbanism
- Autorizarea prevazuta mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2.1.3. Suprafețe împădurite

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

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



2.1.4. Resurse ale subsolului

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

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

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

2.1.5. Resurse de apă

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

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

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

- Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice locale, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

2.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

- Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor



peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.7. Zone construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor menționate mai sus.

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

- Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea Direcției Județene de Cultura Călărași.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice), cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic, se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit pe baza normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță "C" - normală, "B" - deosebită și "A" - excepțională proiectele vor fi supuse verificării la cerințele esențiale aplicabile, de către verficatori atestați, în concordanța cu legislația în vigoare



2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice (riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului), precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- Fac excepție de la cele menționate mai sus, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice, limitarea efectelor acestora sau se realizează în baza unor studii / avize de specialitate (sau a avizării/autorizării) prin care se demonstrează că nu există pericole generate de realizarea / implementarea acestora.

Pentru construcțiile / obiectivele generatoare sau potențial generatoare de riscuri tehnologice (încadrate conform legislației în vigoare) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu, prin documentații de specialitate elaborate conform legislației în vigoare.

Pentru activitățile agrozootehnice care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

2.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

- Lista categoriilor de construcții / obiective generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al Ministrului Industriei și Resurselor, Ministrului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor, Ministrului Apelor și Protecției Mediului, Ministrului Sănătății și Familiei, Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, Ministrului Apărării Naționale și Ministrului de Interne și conform legislației în vigoare.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

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

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



2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Asigurarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

ZONE CU RISCURI - Definirea principalilor termeni utilizați

Termenii specifici folosiți corespund definițiilor cuprinse în Glosarul internațional al termenilor de bază specifici managementului dezastrelor, editat de Departamentul Afacerilor Umanitare (DHA), Geneva, decembrie 1992, DHA/93/96, sub egida O.N.U. Această terminologie a fost adoptată și în legislația țărilor aparținând Comunității Europene.

Risc - estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Cutremur - mișcare vibratoare a scoarței terestre, generată de o ruptură brutală în aceasta, ce poate duce la victime umane și distrugeri materiale.

Inundație - acoperire a terenului cu un strat de apă în stagnare sau în mișcare, care, prin mărime și durată, poate provoca victime umane și distrugeri materiale, ce dereglează buna desfășurare a activităților social-economice din zona afectată.

Alunecare de teren - deplasare a rocilor și/sau a masivelor de pământ care formează versanții unor munți sau dealuri, a pantelor unor lucrări de hidroameliorații sau a altor lucrări funciare, ce poate produce victime umane și pagube materiale.

Conform Planului de analiza și acoperire a riscurilor la nivelul comunei Chirnogi, județul Calarasi, au fost identificate următoarele riscuri:

Analiza riscuri naturale:

- fenomene meteorologice periculoase

Se produc cu preponderență în perioada caldă a anului, pe spații destul de restrânse. Se manifestă prin cer înnoțat, ploaie torențială cu căderi de grindină, descărcări electrice și intensificarea accentuată a vântului. Pagubele constau, în general, în acoperisuri afectate parțial, crengi rupte ale copacilor, rareori copaci smulși din rădăcină sau rupti.

În funcție de locul de producere, pot fi afectate rețelele de alimentare cu energie electrică sau de telecomunicații. Datorită precipitațiilor abundente se pot produce inundații cauzate de torenți sau prin blocarea albiilor, ce afectează activitatea economico-socială, dar pe termen relativ scurt. Măsuri:

- avertizare-alarmarea populației prin grija primarului, cu ajutorul sistemelor de avertizare-alarmare la primirea avertizărilor hidrologice și meteorologice

- la inundații, înzăpeziri și îngheț conform măsuri prevăzute în "Planul de analiză și acoperire a riscurilor identificate la nivelul comunei Chirnogi".



- inundatii

Inundatiile sunt fenomene meteorologice catastrofale produse prin acumulari de apa care nu pot fi preluate de cursurile normale. Cresterea nivelului Fluviului Dunarea se datoreaza precipitatiilor abundente ce cad in perioada de iarna si in prima parte a primaverii.

Pe teritoriul comunei Chirnogi, este amenajata o incinta, care apara o suprafata de 13134 ha prin 20 km diguri. Pe cursul inferior al raului Arges se apara o suprafata de 2820 ha teren arabil prin 4,2 km diguri. In perioada inundatiilor provocate de fluviul Dunarea din martie-iulie 2006 au fost monitorizate cele trei mire (mira port Giugiu, mira port Oltenita si mira port Calarasi) care au inceput sa intre in fazele de aparare.

Alte masuri care se lua pentru a micsora consecintele dezastrului generat de inundatii pot fi:

- indiguiri in jurul marilor complexelor avicole si de porcine, chiar mutarea lor in alte unitati;
 - mutarea in locuri sigure a efectivelor de bovine si a turmelor de ovine cu asigurarea conditiilor de crestere si productie;
 - calitatea apei de baut va fi supravegheata in permanenta de laboratorul sanitar veterinar de stat al Directiei Sanitar-veterinare. Se vor executa, in acest sens si examene bacterologice si toxicologice, in vederea depistarii din timp a eventualilor germeni patogeni sau agenti poluati aparuti ca urmare a inundatiilor si dupa caz restabilirea surselor de apa potabila;
 - asigurarea cazarii corespunzatoare a populatiei evacuate si triajul epidemiologic zilnic al acesteia, cu evacuarea celor bolnavi.
- Dupa caz, se va trece la vaccinarea populatiei.
- se vor scoate din consum alimentele care au fost afectate de inundatii pentru prevenirea imbolnavirilor;
 - in zonele in care s-au produs inundatii fara a se evacua populatia, se va institui supraveghearea epidemiologica a populatiei timp de 45 zile;
 - acordarea asistentei medico-sanitare permanente, a primului ajutor, va fi supravegheata de Directia de Sanatate Publica Calarasi prin furnizarea celor necesare.

- inzapeziri si inghet

Inzapezirile apar ca rezultat al caderilor abundente de zapada si viscolelor care pot dura de la cateva ore la cateva zile. Ele ingreuneaza functionare transportului si telecomunicatiilor, activitatea obiectivelor agricole, aprovizionarile de materii prime, energie electrica pentru obiective economice.

Pe teritoriul national sunt stabilite urmatoarele praguri critice pentru inzapezire:

- 40 cm strat de zapada nou depus;
- 25 cm strat de zapada depus peste stratul vechi.



Anual pe teritoriul comunei ninge circa 30 zile. Ninsorile frecvente se astern, sub forma unui strat continuu de zapada cu precadere in decembrie si ianuarie si se mentine pana in lunile februarie -martie.

Cele mai probabile cai de comunatie care sunt afectate de inzapeziri sunt:

- DN 41 Oltenita - Cascioarele - limita jud. Giurgiu (L = 17 km);
- DJ 411 Chirnogi - Valea Popii - Radovanu - Crivat - limita jud. Giurgiu (L = 5 km);
- DC 27 Chirnogi - Clatesti (L = 5 km).

De-a lungul timpului pe cursurile raului Arges au fost inregistrate poduri de gheata, dar acestea nu au reprezentat un pericol major pentru localitatile riverane.

La nivelul comunei, interventia se realizeaza prin grija C.L.S.U. cu fortele si mijloacele prevazute in planurile proprii pentru trecerea varfului de iarna, care vor fi activate la primirea avertizarilor meteorologice transmise de centrul Operational.

La primirea avertizarilor meteorologice toate structurile implicate introduc serviciul de permanenta la centrele operative, monitorizeaza evolutia fenomenelor meteorologice, trec la punerea in aplicare a planurilor proprii de interventie si raporteaza periodic stadiul realizarii masurilor la Centrul Operational si esaloanele superioare.

- seceta

Se produce in perioada calda a anului, pe arii intinse si poate produce pagube materiale insemnate. Pentru prevenirea efectelor negative datorate secetei, ori de cate ori situatia impune se elaboreaza planuri de masuri specifice (planul de restrictii si folosire a apei in perioadele deficitare) cu termene si responsabilitati concrete.

- incendii de padure

Nu este cazul.

Fenomene distructive de origine geologica

- cutremure

Comuna Chirnogi se afla in zona a III-a seismica in care cutremurele ating o intensitate maxima de 7° Mercalli si o ciclitate de 40-50 de ani. Pentru comuna Chirnogi $T_c = 1,5$ sec., iar zona D este pentru $k_S = 0,16$.

In zona Vrancea exista si focare seismice care produc cutremure de pamant normale, intrascrustale, cu adancimi mai mici de 60 km.

In caz de seism cu urmari grave, Autoritatea de Sanatate Publica Calarasi va interveni prin echipe specializate pentru urmarirea gradului de afectarea a retelelor de apa ale comunei (puturi) in scopul constatarii modificarilor produse in panza freatica, pentru prevenirea aparitiei diferitelor cazuri de tetanos, toxiinfectiilor alimentare etc, daca este cazul se va trece la vaccinarea in masa a populatiei contra febrei tifoide, va supraveghea evacuarea cadavrelor si inhumarea acestora.

In situatii grave in comuna Chirnogi se va impune organizarea de tabere de sinistrati in care Autoritatea de Sanatate Publica Calarasi va supraveghea conditiile de igiena.



- alunecari de teren

In localitatea Chirnogi nu este exista zone cu alunecari de teren.

Analiza riscurilor tehnologice

- transporturi

Toate transporturile de substante periculoase in conformitate cu prevederile legale in vigoare sunt insotite de subunitati ale jandarmeriei si sunt supuse unei proceduri de avizari autorizari.

- nucleare

Unitatea administrativ-teritoriala este situata in afara zonelor de planificare la urgenta nucleara.

- poluare ape

Nu este cazul la nivelul comunei Chirnogi. In situatia in care se poate intampla acest fenomen se vor lua masurile expuse in "Planul de analiza si acoperire a riscurilor identificate la nivelul comunei Chirnogi".

- prabusiri de constructii, instalatii sau amenajari

Nu este cazul la nivelul comunei Chirnogi.

- esecul unitatilor publice

Nu este cazul la nivelul comunei Chirnogi.

- caderi de obiecte din atmosfera sau cosmos

Nu s-a semnalat astfel de fenomene pe teritoriul comunei Chirnogi, dar exista posibilitatea aparitiei lor cu consecinte mai mult sau mai putin grave in functie de categoria si marimea obiectului.

- munitie neexploadata

Nu este cazul la nivelul comunei Chirnogi. Nu s-au descoperit elemente de munitie, dar in momentul descoperirii acestora se vor anunta organele abilitate: politie si inspectoratul judetean pentru situatii de urgenta.

Analiza riscurilor biologice

- epidemii

In comuna Chirnogi nu exista laboratoare de analiza epidemiologice. Este o unitate administrativ-teritoriala cu risc mediu. Sursele potentiale de izbucnire a unor epidemii/epizootii sunt in principal, exploatatiiile particulare. Bolile ce pot aparea la oameni / animale si care sunt supuse declararii oficiale sunt prevazute in "Planul de analiza si acoperire a riscurilor identificate la nivelul comunei Chirnogi".



Analiza riscurilor sociale

In anul 2014 la nivelul comunei Chirnogi au fost desfasurate 39 activitati cu public numeros, din care 9 la manifestari cultural-artistice, religioase si promotionale si 30 manifestari sportive.

Analiza riscurilor de incediu

- obiecte sursa de risc incendiu - nu este cazul.
- obiecte sursa de risc la explozii - nu este cazul.
- obiecte sursa de risc chimic - nu este cazul.
- obiecte sursa de risc radiologic - nu este cazul.

2.2.5.1. Situatia inundabila a terenului

Teritoriul comunei este strabatut de la est la sud-vest de DN41 si este marginit la est de raul Arges pe traseul caruia a fost realizat canalul Dunare-Bucuresti, iar la sud de Fluviul Dunarea, inscriindu-se astfel in teritoriul campiei Dunarene.

Avand in vedere ca exista o categorie de ape de suprafata in lunca Dunare-Arges, constituita dintr-o retea clasica de irigatie a diverselor culturi agricole, exista baltiri de ochiuri de ape pe tiparele unor brate ratacitoare, devenite prin colmatare privaluri, jepse temporare in functie de stare vremii, vor fi zone cu restrictii de construire – zone inundabile cu probabilitatea de 10%, 5% si 1%, conform aviz G.A. si a planului 1a.

Astfel Avizul de Gospodarire a Apelor nr.63/26.09.2019 s-a emis cu urmatoarele conditii:

- *Nu se vor realiza constructii in Zonele cu restrictii de construire decat dupa obtinerea Avizului de gospodarire a apelor;*
- *Zonele de protectie si cele cu restrictii fiind precizate in planurile anexate documentatiei depuse spre avizare si care fac parte din prezentul Aviz.*

« Conform art.49 alin.(1) din Legea Apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare se interzice, in zona inundabila a albiei majore si in zonele de protectie precizate la art.40 al aceleasi legi, amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinte sau anexe ale acestora exceptand cazurile prevazute la alin. (2).

Constructiile si obiectivele existente, amplasate in zona inundabila a albiei majore sau in zonele de protectie, vor fi identificate de administratiile bazinale de apa, solicitandu-se prin autoritatile administratiei publice locale sau judetene emintente a autorizatiei de construire demolarea acestora. In situatia in care demolarea nu este posibila, beneficiarii vor fi obligati sa declare pe propria raspundere ca isi asuma riscurile in caz de inundatii.

Conform Ord.2/2006, Art.1 – (1) Amplasarea in zona inundabila a albiei majore sau in zonele de protectie prevazute la art.40 din Legea Apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, de noi obiective economice si/sau sociale,



amplasarea unor obiective si desfasurarea de activitati in zonele de protectie ale platformelor meteorologice, precum si pe o distanta de 500 m in jurul acestora sunt permise numai in baza unui aviz de amplasament.»

2.2.6. Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului, să nu depășească limita superioară stabilită prin Regulamentul de Urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, conform capitol III – Zonificare funcționala

Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru sali de reuniuni, case de cultura, circ, complexe sportive, stadioane, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;



- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor pentru dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie) se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație. Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale, amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările pentru complexe sportive și patinoare artificiale, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

Următoarele construcții și amenajări:

Construcții financiar-bancare

Construcții comerciale

Construcții de cult

Expozitii

Biblioteci

Alte unități sanitare (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Leagane de copii

Construcții de agrement

Construcții de turism

Construcții de locuințe



vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

2.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale:

Construcții administrative și financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de cult

- Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Construcții de cultură

- Construcțiile pentru expozitii, biblioteci, centre si complexe culturale, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru construcțiile pentru cinematograf si circ nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții de sănătate

- Construcțiile pentru dispensar policlinic si alte unitati sanitare vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.
- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Construcții și amenajări sportive

- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:



- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
- Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
- Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.
- Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de agrement

- Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism

- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Construcțiile de locuințe

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea execuției construcțiilor în zona drumului public, cu avizul conform al organelor ce administrează drumul public - se face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism precum și O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare - august 2015.

Art. 18 - Obligațiile deținătorilor terenurilor din vecinătatea drumurilor publice, privind instalarea de panouri de apărare contra înzăpezirii; art. 19 - alin 1-6 ce se referă la profilul străzilor din intravilan, zonele de siguranță și protecție stabilite prin documentațiile de urbanism, distanțele dintre axul drumurilor și construcțiile situate de o parte și de alta a acestora de minim 26 m pentru drumurile naționale, minim 24 m pentru drumurile județene și minim 20 m pentru drumurile comunale.

Autorizarea execuției construcțiilor în zona drumului public se va realiza în baza anexei nr. 1 la O.G. 43/1997.

În cazul comunei Chirnogi zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțului, pentru drumurile situate la nivelul terenului. Pe toata lungimea drumului național, zona de siguranță este de 1,50 m față de ultimul element constructiv al drumului (trotuar). Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile



zonei drumului și anume de 22 m pentru drumuri naționale, 20 m pentru drumuri județene și 18 m pentru drumuri comunale.

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

În zona drumului public (ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și bicicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13,0 m pentru drumurile naționale, minimum 12,0 m pentru drumurile județene și minimum 10,0 m pentru drumurile comunale.

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

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor internaționale E, respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite engross, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.



Conform avizului emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. Bucuresti, trebuiesc respectate urmatoarele conditii legate de drumul national:

A. Amenajari in zona drumului national privind reseaua de cai de comunicatie

Extinderea intravilanului, conform OG43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, se poate face numai cu conditia realizarii de drumuri colectoare paralele cu drumul national, care sa preia traficul generat de obiectivele locale si care sa debuseze in drumul national numai in doua - trei intersectii amenajate conform normativelor tehnice in vigoare.

Drumurile colectoare vor fi prevazute cu facilitati si pentru traficul pietonal, biciclisti, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor. Se vor rezerva terenuri pentru realizarea de drumuri colectoare, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Modernizarea intersectiilor drumurilor laterale cu drumurile nationale se va realiza in urma unor studii de trafic si in baza unor proiecte avizate de administratorul drumului national, cu acordul I.P.J.

Pentru transportul public in comun se vor prevedea statii de autobuz, care vor fi amenajate de la marginea drumului national cu alveole pentru replierea mijloacelor de transport.

B. Limitele zonei drumului national

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

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

a) Limita exterioara a zonei de protectie a drumului nationale este de 22,00 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta pana la marginea zonei drumului.

b) Limitele zonelor de siguranță a drumului national sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);



- la limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integranta din pod).

Zonele de siguranta a drumurilor cu versanti (defilee) cu inaltimea mai mare de 30 m se considera la partea superioara a taluzului versantului.

C. Conditii de amplasare in zona drumului a diferitelor constructii / instalatii sau panouri publicitare:

a) limita constructiilor situate in localitate, de o parte si de alta a drumului se stabileste la minimum 13,00 m masurata din axul drumului, in conformitate cu art.19, alin. 4 din O.G. nr.43/1997 republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

Pentru obiectivele din afara localitatii, care atrag trafic suplimentar, distanta de amplasare a acestora este conform art.47 alin. 1 din O.G. nr.43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare. Constructiile prevazute in afara localitatilor si care nu se incadreaza in categoria celor care genereaza trafic suplimentar se vor amplasa in afara zonei de protectie a drumului national.

b) se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul national/autostrada, precum si pentru amplasarea retelelor edilitare numai in afara zonei de siguranta a drumului, conform art.48 alin.1 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare. Pentru retelele edilitare in zonele de extindere a intravilanului, si pe cat posibil, si in intravilanul existent, se vor realiza galerii vizitabile (canivouri), in afara zonei de siguranta a drumului largit cu inca o banda pe sens.

c) *panourile publicitare* se vor amplasa cu respectarea conditiilor (dimensiuni si distante de amplasare) prevazute in O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum si Legii 185/2013 a mijloacelor de publicitate.

d) *drumurile laterale* care intersecteaza drumul national vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului national pe o distanta de minim 25,00 m fata de axul drumului national.

e) vor fi prevazute *locuri de parcare* in incinte, pentru evitarea stationarii pe ampriza drumului national, a perturbarii traficului rutier si evitarea producerii unor accidente pe drumul national, conform Anexei 5 la HG 525/1996.

f) *accesele la drumul national se vor amenaja conform normativelor in vigoare si se vor realiza in corelare cu proiectele de modernizare a drumurilor nationale, obligatia si raspunderea privind constructia, intretinerea si repararea cailor de acces in/din drumul public, a parcarilor, a refugiilor si a platformelor carosabile revenind beneficiarului inscris in acordul prealabil si autorizatia de amplasare si/sau de acces in zona drumului public.*

Orice lucrare ulterioara prezentului acord, va incepe numai dupa obtinerea de la D.R.D.P. Bucuresti a autorizatiei pentru amplasare si acces in zona drumului public. Documentatiile se vor elabora in conformitate cu cele de mai sus, vor fi intocmite de specialisti, conform legii, si vor fi vizate de un verifcator proiecte drumuri atestat.



2.3.3. Amplasarea față de aliniament

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

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respect coerența și caracterul fronturilor stradale.

- ***Regimul de aliniere al construcțiilor***

Aliniamentul reprezintă limita de separare a domeniului public față de domeniul privat.

Regimul de aliniere sau retragerea față de aliniament a construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către aliniament - domeniul public și se va respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- ***Retrageri față de limitele de proprietate***

Retragerile față de limitele de proprietate reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către limitele de proprietate (laterale sau posterioare) și se vor respecta obligatoriu la elaborarea documentațiilor tehnice pe baza cărora se va emite autorizația de construire.

- ***Modul de ocupare și utilizare a terenului***

Ocuparea și utilizarea terenului este controlată prin doi indici a căror valori specifice pentru această zonă sunt următorii:

- *P.O.T. max (procentul maxim de ocupare al terenului)*
- *C.U.T. max (coeficientul maxim de utilizare al terenului)*

P.O.T. exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

C.U.T. exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

- ***Interdicții de construire***



Reprezinta zonele delimitate (conform planșei de Reglementari urbanistice - A3) afectate de interdicții de construire dupa cum urmeaza:

- interdicție de construire zone de protecție rețele, dupa caz;
- interdicție de construire definitiva (non aedificandi) -reprezentata de zona strict delimitata intre aliniament / limite de proprietate si edificabil
- alte interdicții impuse prin documentatii specifice etc.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORI

2.4.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alinatul anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației special de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.4.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

În continutul certificatului de urbanism pentru terenurile afectate / aflate în zona de protecție / siguranța a rețelelor edilitare (apa, gaze, canalizare, electric - LEA 20 kV etc) vor fi incluse condițiile stabilite prin avizele obținute la faza P.U.G., urmand ca pentru fiecare amplasament în parte sa fie solicitat aviz de amplasament al detinatorului de rețele, aviz ce va cuprinde restricțiile și interdicțiile ce trebuiesc respectate în vederea obținerii autorizației de construire.

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.
- Pentru zonele în care nu există rețele, autorizația se va emite 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 racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Localitatea Chirnogi este traversată de linia electrică aeriană LEA 20 kV, iar în conformitate cu Ordinul ANRE nr.4/2007 completat și modificat prin Ordinul nr.49/2007, zona de protecție și de siguranță pentru LEA 20 kV are lățimea de 24 m simetrică pe axul LEA.

În cazul LEA construite pe terenuri silvice sau peste arbori izolați, distanța măsurată între conductorul cel mai apropiat de arbori și coronamentul arborilor (inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a LEA sau de la data ultimei operațiuni de defrișare/toaletare a arborilor) nu trebuie să fie mai mică decât 1 m, pentru LEA cu tensiunea de 20 kV

Conform aviz CTA nr. 18.12.2018 obținut de la Transelectrica S.A., aceasta comunică că nu deține instalații și în consecință nu este necesară emiterea avizului de amplasament.

2.5.2. Realizarea de rețelele edilitare

- Extinderile 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 consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2.5.4. Condiții de realizare gospodărie comunala

Zona de gospodărie comunala conține subzona de construcții și amenajări edilitare, subzona cimitire și cea de amenajări salubritate.

Subzona de construcții și amenajări edilitare poate conține incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, stații de epurare, gospodărie de apă, puturi forate.

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

Pentru obiectivele cu destinație edilitară / cimitire se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ordin nr.114/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă



si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Pentru subzona cimitire se va asigura o protectie sanitara de 50,0 m conform O.M.S. 119/2014.

Colectarea si indepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului se va executa in conformitate cu:

- Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata a populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997, cap.V, de o intreprindere de specialitate, agreata de consiliul local;

- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmari ca:

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (pubele);

- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural-urbanistic al zonei sa nu fie afectat;

- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului stradal;

- organizarea valorificarii reziduurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate;

- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidentiale, de-a lungul apelor etc.

Introducerea noilor sisteme de sortare la sursa si colectare selectiva a materialelor reciclabile (inclusiv a celor biodegradabile) va constitui momentul optim pentru modificarea si optimizarea frecventelor de colectare. Rationalizarea frecventelor de colectare va conduce la cresterea eficientei si reducerea costurilor pe care le implica serviciul de colectare.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

2.6.1. Parcelarea

Parcelare - actiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Conform avizului favorabil nr. 14694/04.12.2018 emis de Serviciul de Telecomunicatii Speciale, trebuie respectata urmatoarea conditie: stabilirea prin certificatele de urbanism a obligatiei obtinerii avizului / acordului STS, in situatia in care vor exista solicitari de autorizare a unor obiective de investitii noi, inclusiv de aprobare a documentatiilor de urbanism P.U.Z. si P.U.D., ale caror constructii depasesc inaltimea de 20 metri, avand in vedere faptul ca acestea ar putea afecta prin regimul de inaltime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culorile saturate pentru tencuială și finisaje, culori care să degradeze imaginea străzii.

Administrația locală a comunei Chirnoți va include în cuprinsul strategiilor de dezvoltare demersurile administrative prin care să se mențină, să se protejeze așa încât să se asigure păstrarea în teritoriu a elementelor purtătoare de valoare istorică și arhitecturală, care conferă identitate acestei comune și care constituie o componentă a dezvoltării durabile a teritoriilor aflate în componența U.A.T.

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel încât acestea să contribuie la realizarea unor volume simple și clare ce vor permite integrarea ansamblului în cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomandă utilizarea materialelor naturale (lemn, piatră, metal sau materiale care le pot imita pe acestea) și



respectarea unei game cromatice incluzând: alb, bej, ocru, maro deschis sau nuanțe pastel foarte deschise. Se va interzice utilizarea nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu excepția elementelor de signalistică, a panourilor publicitare etc.

Construcțiile se vor încadra în volume construite compacte și unitare. Din punct de vedere arhitectural se vor trata într-o manieră modernă (sau în alte stiluri tradiționale / istorice după caz în care situația impusă de documentația sau cerințe specifice). Se poate utiliza acoperirea în terasă (circulabilă sau necirculabilă) sau în situația acoperirii cu șarpantă, acestea vor avea o pantă redusă / medie și pot fi mascate de atice perimetrice. Nu se admit mansardele sau acoperișurile supradimensionate, cu elemente pante abrupte, lucarne sau streșini spre domeniul public. Invelitorile se vor realiza din panouri tablă cutată / faltuită sau prefaltuită, elemente ceramice etc. Nu se vor utiliza culori puternice sau stridente, elemente de fatadă sau elemente decorative de tip pastisă. Arhitectura construcțiilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Se va ține cont de destinația obiectivelor propuse astfel încât să fie respectate prevederile H.G.525/1996 legate de proiectare circulațiilor carosabile și pietonale, orientare față de punctele cardinale precum și a stabilirii numărului de locuri de parcare.

Astfel pentru:

- construcții administrative e necesar un loc de parcare pentru 10-40 de salariați;
- construcții comerciale, un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcție pentru unități de până la 400 mp;
- restaurante, un loc de parcare la 5-10 locuri la masă;
- construcții de cult, minimum 5 locuri parcare;
- construcții culturale, un loc la 10-20 locuri în sală;
- construcții de învățământ, 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- construcții de sănătate, un loc de parcare la 5 persoane angajate.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

2.7.3. Împrejmuiri

În condițiile Regulamentului General de Urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:



- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă realizarea împrejmuirii terenurilor cu garduri transparente de 1,80 m ÷ 2,00 m înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de max. 2,00 m ÷ 2,50 m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu mobilier urban sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase / spații pentru restaurante, cafenele etc, în condițiile asigurării unor funcțiuni publice.

2.8. DISTANTE MINIME DE PROTECTIE SANITARA conform OMS nr.119/2014

În vederea realizării unor construcții cu diverse destinații (industriale, agricole, agrozootehnice, benzinării, spații comerciale etc) trebuie respectate distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ordin nr.114/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Pentru îndeplinirea acestor distanțe amintim câteva condiții din normativ ce trebuie respectate.

2.8.1. Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

În înțelesul normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, următorii termeni se definesc astfel:

- a) încăpere de locuit - încăperile cu funcții de camere de zi și dormitoare;
- b) zona de locuit - zona constituită ca o grupare funcțională de loturi și parcele de teren delimitate teritorial pe care predomină clădiri cu locuite având ca parametru de măsură densitatea medie de locuire;
- c) perimetrul unității - limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice;
- d) teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu. Acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții sociale - culturale, de învățământ și medicale;
- e) zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercursiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului etc;



- f) biocid (pesticid nonagricol);
- g) produs de protectia plantelor (pesticid agricol);
- h) utilizator amator - individ din populatia generala fara instruire in domeniul pesticidelor, care utilizeaza la scara redusa un pesticid agricol, in mediul sau privat, delimitat la locuinta si anexele acesteia, in conditii de expunere care pot fi controlate;
- i) biosecuritate - complex de masuri organizatorice si tehnice care sunt aplicate intr-o ferma pentru prevenirea introducerii, persistentei si raspandirii de agenti patogeni, in scopul protejarii sanatatii animalelor si a sanatatii publice.

2.8.2. Norme de igiena referitoare la zonele de locuit

ART. 2

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa se faca in zonele de locuit, pe terenuri sigure si salubre care sa asigure:

(2) La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

(3) Zonele de protectie sanitara vor fi stabilite, conform prevederilor prezentelor norme si altor prevederi legale aplicabile, precum si pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de institutiile abilitate.

(4) Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de catre institutiile abilitate, pana la inlaturarea riscului.

(5) La stabilirea amplasamentului noilor cladiri trebuie sa se tina cont de obiectivele existente in zona, precum ferme, adaposturi pentru animale, depozite de deseuri sau alte surse potentiale de disconfort, cu respectarea simultana atat a distantelor legale fata de limita proprietatilor si zonele de protectie sanitara, cat si a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art.3 alin. (1) si art.4 din Legea nr.204/2008 privind protejarea exploatatilor agricole.

ART.5.

(1) Unitatile cu capacitate mica de productie, comerciale si de prestati servicii, precum spalatorii auto, ateliere mecanice, tinighigerii, ateliere de tamplarie, discoteci, cluburi de noapte etc, care prin natura activitatii acestora pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfort pentru populatie prin producerea de zgomot, vibratii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, se amplaseaza numai in cladiri separate.

(2) Unitatile mentionate la alin. (1) se amplaseaza la o distanta de minimum 15 m de ferestrele locuintelor.

(3) Distanta minima specificata la alin. (2) se masoara intre fatada locuintei si perimetrul unitatii, reprezentand limita suprafetei unitatii respective.



(4) Pentru unitatile mentionate la alin.(1) se asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel incat sa se asigure incadrarea acestora in normele din standardele in vigoare, precum si in normele specificate la art. 16, alin (4) -(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unitatilor mentionate la alin. (1) daca prin acesta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita sau daca aceasta schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limita pentru poluantii emisi, respectiv compusi chimici, fizici si/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

ART. 9

Intre unitati industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara.

ART.11 * extras cu obiectivele considerate relevante la data elaborarii P.U.G. (pentru alte obiective se vor aplica prevederile O.M.S. 119/2014 actualizat cat si reglementarile aplicabile domeniului de activitate).

(1) Distantele minime de protectie sanitara intre teritoriile protejate si perimetrul unitatilor care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei sunt urmatoarele:

- 3. Ferme si crescatori de taurine, pana la 50 de capete: 50 m
- 7. Ferme de pasari, pana la 1 000 de capete..... 50 m
- 11. Ferme de ovine, caprine intre 300 si 1500 de capete.....100 m
- 13. Ferme de porci, pana la 50 de capete.....100 m
- 14. Ferme de porci, intre 51 - 100 de capete.....200 m
- 28. Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale care deservesc mai multe exploatatii zootehnice, platforme comunale.....500 m
- 29. Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine1000 m
- 31. Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semintelor) cu capacitate intre 5-100 tone..... 200 m
- 33. Statii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite50 m
- 34. Statii de epurare de tip modular (containerizate)50 m
- 49. Rampe de transfer deseuri200 m

(2) Pentru exploatatii agrozootehnice prevazute la alin. (1) pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate in interiorul fermei, in zona cea mai indepartata de locuintele vecine si sursele de apa, dar nu la o distanta mai mica decat cea prevazuta la art.15 alin (2) si exploatate astfel incat sa nu polueze sursele de apa si sa nu produca poluarea mediului si risc pentru sanatatea populatiei din proximitate.

(3) Pentru obiective care nu se regasesc la alin. (1) si activitati care nu sunt supuse reglementarilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialistii directiilor de sanatate publica judetene si a municipiului Bucuresti vor evalua daca functionarea



acestora implica riscuri asupra sanatatii publice fie in stadiul de proiect, fie in faza de functionare si, in caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sanatatii.

ART.13

(1) Obiectivele economice care, prin natura activitatii lor, pot polua atmosfera, se amplaseaza in zonele industriale.

(2) Zona industriala va fi stabilita astfel incat poluantii sa nu depaseasca valorile-limita si concentratiile maxime admisibile in aerul ambiental din teritoriile protejate, astfel cum sunt ele prevazute in legislatia nationala din domeniul calitatii aerului.

NOTA!

a) Reglementarile mai sus mentionate sunt aplicabile global in toate U.T.R.-urile in functie de specificul zonificarii, a zonelor de inundabilitate (conform aviz de gospodarirea apelor), a zonelor de protecție / siguranta a circulatiilor (DN, DJ, DC), a monumentelor /siturilor arheologice (conform studiu istoric), a retelelor electrice, gaze etc.

b) Pentru terenurile care au la baza Planuri Urbanistice Zonale - P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii, se vor respecta funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență atât în planșa de reglementări din P.U.G., cât și în Regulamentul Local de Urbanism, unde zonificarea funcțională este figurată grafic în partea desenată și explicată în partea scrisă.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor în cadrul localității, în funcție de destinația acestora.

Pentru ușurința urmăririi prescripțiilor regulamentului, pentru fiecare Unitate Teritorială de referință s-a inserat desenul respectiv, cu marcarea:

- vecinătăților U.T.R.-ului;
- zonelor și subzonelor funcționale existente sau propuse conform legendei semnelor și culorilor convenționale.



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

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

I. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

Cv – Subzonă centru vechi

Cn – Subzonă centru nou

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

Lm - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime cu P - P+2niveluri

Li - Subzona pentru locuinte cu regim de inaltime mediu si inalt cu P+3÷ P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale

Lp - Subzona pentru locuinte cu valoare deosebită supuse protejării

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII

ISi - Subzona pentru institutii de invatamant

ISs - Subzona pentru institutii sanitare

Isc - Subzona pentru institutii de cultura

ID/A - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI AGRICOLE

I - Subzona unităților industriale și de depozitare

A - subzona de activități agricole.

CC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII

CCr - Subzona cailor rutiere

**SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE
PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT**

SPa - Subzona pentru spatii verzi amenajate

SPs - Subzona pentru sport si agrement



SPp - Subzona pentru perdele de protectie

SPn - Subzona pentru spatii verzi naturale

DS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

G - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Ge - Subzona pentru constructii si amenajari edilitare

Gc - Subzona pentru cimitire

Gs - Subzona pentru amenajări salubritate

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

În funcție de mărimea și complexitatea localităților componente ale comunei, teritoriul acesteia a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri) delimitate prin străzi existente, elemente de cadru natural (ape, liziere de pădure, canale) sau alte limite identificabile.

Principalele criterii de împărțire a localităților în unități teritoriale de referință sunt următoarele :

- funcțiunea predominantă a zonei;
- omogenitatea zonei;
- zone pentru care s-au elaborat sau se vor elabora planuri urbanistice zonale;
- limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.).



4.1. SAT CHIRNOGI – REȘEDINȚĂ DE COMUNĂ

U.T.R. 1

- delimitări -

- la nord: U.T.R. 5;
- la vest: U.T.R. 5;
- la sud: U.T.R. 2 și U.T.R. 6;
- la est: U.T.R. 3.

- funcțiune dominantă - instituții publice, servicii

- zona centrala si alte zone cu functiuni complexe - Cv (centru vechi - zona centrului administrativ);

- zona instituțiilor publice și servicii de interes general IS (primărie, politie, posta, biserică, complex comercial), ISs (unități sanitare - dispensar uman), ISi (unitati de invatamant - scoala generala)și ISc (unități cultură - cămin cultural);

- *zona mixta (servicii / comert si locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitata conform plansa reglementari / U.T.R. - uri -Is+Lm;*

- zonă locuințe cu clădiri de tip rural - Lm;

- zona cu destinație specială - DS - sediu poliție;

- căi de comunicație rutieră - CCr;

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

Utilizări admise:

- instituții și servicii publice de interes local, instituții sanitare, învățământ și administrație publică;

- servicii de formare - informare;

- biblioteci;

- poștă și telecomunicații;

- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pe comerț;

- servicii financiar - bancare și de asigurări;

- centre de recreere și de sport în spații acoperite și descoperite;

- construcții de locuințe și funcțiuni complementare spații comerciale cu suprafata si capacitate redusa - pentru produse de uz general/ gospodaresc/ casnic, articole de imbracaminte/sportive etc, prestari servicii, sedii de firma, birouri, cabinete individuale, servicii sociale, colective si profesionale, institutii, sedii de firma, agentii de turism etc)

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

- se mențin funcțiunile actuale sau este permisă conversia funcțională și reimplementarea funcțiunilor inițiale fără modificarea fondului construit protejat sau aflat în perimetrele de protecție a monumentelor;

- se admite imprimarea unui caracter distinct străzilor aflate în zona centrală și în zonele de protecție a monumentelor de arhitectură. Este recomandată imprimarea unui caracter



pieton, specific pentru articularea zonei centrale și a elementelor de identitate și polarizare - mici servicii și activități profesionale tradiționale.

- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN31) și se va obține avizul de specialitate după caz;

Utilizări admise cu condiționări

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și a mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția compatibilității între funcțiunea existentă și cea propusă;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității funcționale și aspect cu zona centrală;

- sunt admise lucrări de restaurare și reabilitare a fondului construit cu condiția ca aceste operațiuni să se realizeze cu tehnici și materiale tradiționale sau materiale similare;

- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor conform profilelor transversale din planșa de Reglementări Urbanistice.

- pentru zona de protecție a monumentelor istorice, nu se vor acorda autorizații de construire decât cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Calarasi.

Utilizări interzise:

- se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor sau care sunt incompatibile cu caracterul zonei;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros de mare capacitate;

- 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;
- platforme de precolectare 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;
- construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

În zonele în care se vor realiza parcelari, se va impune condiția generală de construibilitate a parcelelor și anume:

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

Pentru zonele cu parcelar existent (pana la intrarea în vigoare a prezentului P.U.G. nu sunt aplicabile condițiile menționate anterior.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c. în cazul construirii altor obiective se vor menține distanțele specifice funcției de obiectiv conform legislației în vigoare.

Amplasarea față de aliniament

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

- a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente păstrând coerența fronturilor stradale;
- b. retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;



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

Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- se va asigura în mod obligatoriu accesul pentru intervenție în caz de incendiu;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile administrative va fi prevăzut câte un loc de parcare la 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- pentru locuințe individuale cu acces la lot propriu se va asigura 1 loc de parcare la o locuință cu suprafața construită desfășurată este de maximum 100,00 mp și 2 locuri de parcare pentru cele cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100,00 mp;
- pentru construcțiile comerciale:
 - un loc de parcare la 200,00 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de până la 400,0 mp;
 - un loc de parcare la 100,00 mp suprafață construită desfășurată pentru unități de 400 - 600 mp;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi de minimum 5 locuri;
- pentru construcțiile de învățământ 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- pentru construcțiile culturale un loc la 10 - 20 locuri în sală;
- pentru construcții de sănătate 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10%;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.

Spațiile verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2,0 mp/locuitor.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2- 5% din suprafața totală a terenului.



Terenul liber rămas în afara construcțiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Terenul amenajat cu spații de joc, de grădină, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relația de co-vizibilitate.

Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.

Se vor stabili materialele utilizate la realizarea obiectivelor astfel încât acestea să contribuie la realizarea unor volume simple și clare ce vor permite integrarea ansamblului în cadrul imaginii generale a zonei studiate. Ca nivel de finisaje se recomandă utilizarea materialelor naturale (lemn, piatră, metal sau materiale care le pot imita pe acestea) și respectarea unei game cromatice incluzând: alb, bej, ocru, maro deschis sau nuanțe pastel foarte deschise. Se va interzice utilizarea nuanțelor puternice (roz, mov, portocaliu intens, galben intens) cu excepția elementelor de signalistică, a panourilor publicitare etc.

Construcțiile se vor încadra în volume construite compacte și unitare. Din punct de vedere arhitectural se vor trata într-o manieră modernă (sau în alte stiluri tradiționale / istorice după caz în care situația impusă de documentații sau cerințe specifice). Se poate utiliza acoperirea în terasă (circulabilă sau nerciculabilă) sau în situația acoperirii cu șarpanta, acestea vor avea o pantă redusă / medie și pot fi mascate de atice perimetrare. Nu se admit mansardele sau acoperisurile supradimensionate, cu elemente pante abrupte, lucarne sau streasini spre domeniul public. Invelitorile se vor realiza din panouri tablă cutată / faltuită sau prefaltuită, elemente ceramice etc.. Nu se vor utiliza culori puternice sau stridente, elemente de fatadă sau elemente decorative de tip pastisă. Arhitectura construcțiilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale.

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente.

În cazul alimentării cu apă, racord canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze etc se va obține avizul autorității competente care administrează rețelele edilitare.

Toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA CHIRNOGI, JUDETUL CALARASI



- a. împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b. împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- indici de control

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10 pentru zona institutii si servicii / zona destinatie speciala;
- *P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1,50 pentru zona mixta (servicii / comert si locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitata conform plansa reglementari / U.T.R. - uri;*
- P.O.T. max.=40%, C.U.T. max. =1,20 pentru zona de locuințe și pentru funcțiuni complementare celei de locuit.



U.T.R. 2

- delimitări -
 - la nord: U.T.R. 1, U.T.R.3, U.T.R. 7 și U.T.R. 8;
 - la vest: U.T.R. 6 și teren agricol extravilan
 - la sud: U.T.R.10, U.T.R.12 și teren agricol extravilan;
 - la est: U.T.R. 9.

- funcțiune dominantă - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - zonă rezidențială cu clădiri de tip rural - Lm;
 - zona instituțiilor publice și servicii de interes general IS (biserica, S.N.I.F.), ISi (unitati de invatamant - scoala generala), ISs (unități sanitare -dispensar veterinar),
 - *zona mixta (servicii / comert si locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitata conform plansa reglementari / U.T.R. - uri –IS+Lm;*
 - zona pentru gospodarie comunala, cimitire - Gc (cimitire)
 - zona pentru spatii plantate, agrement, sport - SP (spațiu verde protecție, parc);
 - căi de comunicație rutieră - CCr;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
 - se pot autoriza construcții de locuințe prin completări de la P la P+1, P+2 în regimul de aliniere impus de cel existent;
 - se permite de asemenea construirea de spații comerciale, prestări servicii și alte activități complementare funcțiunii de locuit;
 - se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN 41) și se va obține avizul de specialitate după caz.

- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni, incompatibile cu funcțiunea dominantă (locuire);
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale;
 - pentru obiectivele cu destinație edilitară / cimitire se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ordin nr.114/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
 - se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrică aeriană LEA 20 kV a cărei zonă de protecție și de siguranță are lățimea de 24 m simetrică pe axul LEA.



- retrageri față de aliniament

- minimum 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor existente.

Pentru parcelele dispuse la drum (DN, DJ, DC) se vor respecta distanțele impuse conform legislației în vigoare.

- amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi după aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuințe individuale iar pentru alte funcțiuni dacă sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele în vigoare.

- retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi după aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuințe individuale iar pentru alte funcțiuni dacă sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele în vigoare.

- în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus pentru loturile existente, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

- indici de control

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10 pentru zona instituii și servicii;

- P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1,50 pentru zona mixta (servicii / comerț și locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitată conform planșa reglementari / U.T.R. - uri;

- P.O.T. max.=40%, C.U.T. max. =1,20 pentru zona de locuințe și pentru funcțiuni complementare celei de locuit;

- P.O.T. max.=20%, C.U.T. max.= 0,60 pentru zona gospodărie comunala (cimitire)

- P.O.T. max.=10%, C.U.T. max.= 0,20 pentru zona spații plantate, agrement, sport (parc sportiv și verde de protecție)



U.T.R. 3

- delimitări -
 - la nord: U.T.R. 4, U.T.R. 11 și teren agricol extravilan
 - la vest: U.T.R. 1 și U.T.R. 5;
 - la sud: U.T.R. 2, U.T.R. 7 și U.T.R. 8;
 - la est: teren agricol extravilan

- funcțiune dominantă - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural - Lm;
 - zona instituțiilor publice și servicii de interes general IS (clădire administrativă primară, spații comerciale) și ISI (unități de învățământ - școala generală);
 - *zona mixta (servicii / comerț și locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitată conform planșa reglementării / U.T.R. - uri –IS+Lm;*
 - zona pentru spații plantate, agrement, sport – SP (parc sportiv și spații verzi de protecție);
 - zona cu destinație specială - DS (sector poliție frontieră)
 - căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
 - se pot autoriza construcții de locuințe prin completări de la P la P+1, P+2 în regimul de aliniere impus de cel existent;
 - se permite de asemenea construirea de spații comerciale, prestări servicii și alte activități complementare funcțiunii de locuit;
 - se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN 41) și se va obține avizul de specialitate după caz;

- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni, incompatibile cu funcțiunea dominantă (locuire);
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale;
 - se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrică aeriană LEA 20 kV a cărei zonă de protecție și de siguranță are lățimea de 24 m simetrică pe axul LEA.

- *retragere față de aliniament*
 - minimum 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor existente.



Pentru parcelele dispuse la drum (DN, DJ, DC) se vor respecta distantele impuse conform legislatiei in vigoare.

- amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi dupa aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuinte individuale iar pentru alte functiuni daca sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele in vigoare.

- retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi dupa aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuinte individuale iar pentru alte functiuni daca sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele in vigoare.

- în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus pentru loturile existente, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

- indici de control

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10 pentru zona instituti si servicii;

- P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1,50 pentru zona mixta (servicii / comert si locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitata conform plansa reglementari / U.T.R. - uri;

- P.O.T. max.=40%, C.U.T. max. =1,20 pentru zona de locuințe și pentru funcțiuni complementare celei de locuit;

- P.O.T. max.=10%, C.U.T. max.= 0,20 pentru zona spatii plantate, agrement, sport (parc si verde de protectie)



U.T.R. 4

- delimitări -
 - la nord: teren agricol extravilan;
 - la vest: U.T.R. 11;
 - la sud: U.T.R. 11;
 - la est: U.T.R. 3.

- funcțiune dominantă - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural - Lm;
 - căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- permisiuni

- se pot autoriza construcții de locuințe prin completări de la P la P+1, P+2 în regimul de aliniere impus de cel existent;
- se permite de asemenea construirea de spații comerciale, prestări servicii și alte activități complementare funcțiunii de locuit;
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DC27) și se va obține avizul de specialitate după caz;

- restricții

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni, incompatibile cu funcțiunea dominantă (locuire);
- în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale;
- se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrică aeriană LEA 20 kV a cărei zonă de protecție și de siguranță are lățimea de 24 m simetrică pe axul LEA.

- retrageri față de aliniament

- minimum 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor existente.

Pentru parcelele dispuse la drum (DN, DJ, DC) se vor respecta distanțele impuse conform legislației în vigoare.

- amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi după aprobare P.U.G.



Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuinte individuale iar pentru alte functiuni daca sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele in vigoare.

- retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi dupa aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuinte individuale iar pentru alte functiuni daca sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele in vigoare.

- în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus pentru loturile existente, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

- *indici de control*

- P.O.T. max.=40%, C.U.T. max. =1,20 pentru zona de locuințe și pentru funcțiuni complementare celei de locuit.



U.T.R. 5

- delimitări -
 - la nord: U.T.R. 11 și teren agricol extravilan
 - la vest: teren agricol extravilan
 - la sud: U.T.R.1, U.T.R.6 și teren agricol extravilan;
 - la est: U.T.R. 3 și U.T.R. 11.

- funcțiune dominantă - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - zonă rezidențială, cu clădiri de tip rural - Lm;
 - *zona mixta (servicii / comerț și locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitată conform planșa reglementării / U.T.R. - uri –IS+Lm;*
 - zona gospodărie comunala, cimitire - Gc (cimitir)
 - zona construcții aferente lucrărilor edilitare - TE (gospodărie de apă);
 - căi de comunicație rutieră CCr;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- permisiuni

- se pot autoriza construcții de locuințe prin completări de la P la P+1, P+2 în regimul de aliniere impus de cel existent;
- se permite de asemenea construirea de spații comerciale, prestări servicii și alte activități complementare funcțiunii de locuit;
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN41, DJ411) și se va obține avizul de specialitate după caz;
- pentru zona de protecție a monumentelor istorice, nu se vor acorda autorizații de construire decât cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

- restricții

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă (locuire);
- pentru obiectivele cu destinație edilitară / cimitire se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ordin nr.114/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- pentru terenurile aflate în zona de protecție a siturilor arheologice, nu se vor emite autorizații de construire decât cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Calarasi.
- se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrică aeriană LEA 20 kV a cărei zonă de protecție și de siguranță are lățimea de 24 m simetrică pe axul LEA.



- retrageri față de aliniament

- minimum 5,00 m sau în regimul de aliniere al construcțiilor existente.

Pentru parcelele dispuse la drum (DN, DJ, DC) se vor respecta distantele impuse conform legislației în vigoare.

- amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi după aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuințe individuale iar pentru alte funcțiuni dacă sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele în vigoare.

- retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, prevederi ce se vor aplica loturilor noi după aprobare P.U.G.

Pentru loturile existente se vor aplica prevederile Codului Civil pentru locuințe individuale iar pentru alte funcțiuni dacă sunt necesare retrageri specifice, se vor aplica normele în vigoare.

- în cazul în care dimensiunile parcelei nu permit respectarea distanțelor prevăzute mai sus pentru loturile existente, acestea vor fi în conformitate cu Codul Civil.

Pentru loturile vechi (deja existente) cu o deschidere la stradă mai mică de 12,0 m, se pot autoriza construcții care să se încadreze în țesutul urban existent, fără a intra în conflict cu acesta și respectând prevederile Codului Civil.

Construcțiile destinate spațiilor comerciale, de alimentație publică și servicii, complementare locuințelor și cu o suprafață mai mică sau egală cu 100,00 mp, pot fi amplasate și pe aliniament cu condiția respectării distanțelor prevăzute de administratorii drumurilor atunci când sunt amplasate de-a lungul acestora (DN, DJ, DC).

- indici de control:

- P.O.T. max.=50%, C.U.T. max.=1,50 pentru zona mixta (servicii / comerț și locuințe + funcțiuni complementare celei de locuit), zona delimitată conform planșa reglementari / U.T.R. - uri;

- P.O.T. max.=40%, C.U.T. max.=1,20 pentru zona de locuințe și pentru funcțiuni complementare celei de locuit,

- P.O.T. max.=20%, C.U.T. max.=0,60 pentru zona gospodărie comunala, cimitire

- P.O.T. max.=70%, C.U.T. max.=2,10 pentru construcții aferente lucrărilor edilitare.



U.T.R. 6

- delimitări -

- la nord: U.T.R. 1 si U.T.R. 5;
- la vest: teren agricol extravilan;
- la sud: teren agricol extravilan;
- la est: U.T.R. 2.

- funcțiune dominantă

- zona pentru sport si agrement - SP (stadion);
- căi de comunicație rutieră Ccr;

- regim de înălțime - P, P+1, P+2

Reglementări:

- *permisiuni*

- se pot autoriza construcții cu caracter sportiv;
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor;

- *restrictii*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni.

- *indici de control:*

- P.O.T. max = 50%, C.U.T. max.= 1,50.



U.T.R. 7

- delimitări -

- la nord: U.T.R. 3;
- la vest: U.T.R. 2;
- la sud: U.T.R. 2;
- la est: U.T.R. 2.

- funcțiune dominantă - zona mixta - unitati industriale/depozitare, agricole si servicii – An+In +IS;

- căi de comunicație rutieră - CCr.

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților industriale/ depozitare, agricole nepoluante (inclusiv administrative, comerciale si prestari servicii);
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN41) si se va obtine avizul de specialitate dupa caz;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 1,80.



U.T.R. 8

- delimitări -

- la nord: U.T.R. 3;
- la vest: U.T.R. 2;
- la sud: U.T.R. 2;
- la est: U.T.R. 2.

- funcțiune dominantă - zona unitati agricole nepoluante - An;

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- permisiuni

- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN41) și se va obține avizul de specialitate după caz;

- restricții

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.

- indici de control

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 1,80.



U.T.R. 9

- delimitări -
 - la nord: teren agricol extravilan;
 - la vest: U.T.R. 2;
 - la sud: teren agricol extravilan;
 - la est: teren agricol extravilan

- funcțiune dominantă - zona mixta - unitati industriale/depozitare, agricole si servicii – An+In +IS;
 - zona spatii platate, agrement, sport - Pp (spații verzi de protecție);
 - zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (statie gaz);
 - căi de comunicație rutieră - CCr.
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- permisiuni

- se permite construirea de spații destinate activităților industriale/ depozitare, agricole nepoluante (inclusiv administrative, comerciale si prestari servicii);
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN41) si se va obtine avizul de specialitate dupa caz;

- restricții

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
- se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrica aeriana LEA 20 kV a carei zona de protectie si de siguranta are latimea de 24 m simetrica pe axul LEA.
- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- indici de control

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 1,80, pentru zona gospodarie comunala, cimitire (constructii si amenajari edilitare) precum si pentru zona mixta -unitati industriale/depozitare, agricole si servicii.



U.T.R. 10

- delimitări -

- la nord: U.T.R. 2;
- la vest: U.T.R. 2;
- la sud: teren agricol extravilan;
- la est: teren agricol extravilan

- funcțiune dominantă - zona mixta - unitati industriale/depozitare, agricole si servicii - An+In +IS;

- căi de comunicație rutieră - CCr.

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților industriale / depozitare, agricole nepoluante (inclusiv administrative, comerciale si prestari servicii);
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN41) si se va obtine avizul de specialitate dupa caz;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
- se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrica aeriana LEA 20 kV a carei zona de protectie si de siguranta are latimea de 24 m simetrica pe axul LEA.
- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 1,80



U.T.R. 11

- delimitări -
 - la nord: teren agricol extravilan;
 - la vest: teren agricol extravilan;
 - la sud: U.T.R. 5, U.T.R. 3 si U.T.R. 4;
 - la est: U.T.R. 4 și teren agricol extravilan

- funcțiune dominantă - zona mixta - unitati industriale/depozitare, agricole si servicii – An+In +IS;
 - căi de comunicație rutieră - CCr.
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- permisiuni

- se permite construirea de spații destinate activităților industriale/ depozitare, agricole nepoluante (inclusiv administrative, comerciale si prestari servicii);
- se va respecta regimul de aliniere impus de Legea drumurilor (DN 41, DJ 411) si se va obtine avizul de specialitate dupa caz;

- restricții

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
- se va solicita avizul de specialitate, pentru zonele traversate de linia electrica aeriana LEA 20 kV a carei zona de protectie si de siguranta are latimea de 24 m simetrica pe axul LEA.
- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- indici de control

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 1,80.



U.T.R. 12

- delimitări -
 - la nord: U.T.R.2;
 - la vest: teren agricol extravilan;
 - la sud: teren agricol extravilan;
 - la est: U.T.R. 2

- funcțiune dominantă
 - zona spatii plantate, agrement, sport -Ps (spatiu verde, agrement);
 - căi de comunicație rutieră Ccr;

- regim de înălțime - P, P+1, P+2

Reglementări :

- *permisiuni*
- se pot autoriza construcții cu caracter sportiv;
 - *restrictii*
- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni.
 - *indici de control*
- P.O.T. max. = 50%, C.U.T. max. = 1,50.



U.T.R. 13

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (put forat);

- regim de înălțime - P, P+1, P+2

Reglementări :

- *permisiuni*

- se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare;

- *restrictii*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni.

- pentru terenurile aflate in zona de protecție a siturilor arheologice, nu se vor emite autorizații de construire decât cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Calarasi.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 14

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (rezervor apa)

- regim de înălțime - P, P+1, P+2

Reglementări :

- *permisiuni*

- se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare;

- *restrictii*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni.

- pentru terenurile aflate in zona de protecție a siturilor arheologice, nu se vor emite autorizații de construire decât cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Calarasi.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 15

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluante - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 1,80.



U.T.R. 16

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (statie epurare ape uzate);

- regim de înălțime – P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*

- se pot autoriza numai construcții și amenajări tehnico-edilitare;

- *restrictii*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni.

- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 17

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluante - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. Max. = 2,10.



U.T.R. 18

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 1A) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 19

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 1B) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 20

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 2) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 21

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 3) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 22

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 5+17) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 23

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni;

- autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038 si Natura 2000 – ROSCI0088.

- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 24

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*
 - se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate de la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038 .
 - in zonele cu risc de inundatii, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
 - P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 25

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni;

- autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038 si Natura 2000 – ROSCI0088.

- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 26

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*
 - se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;
- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Arii Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038 .
 - in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
 - P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 27

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*
 - se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;
- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038 .
 - in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
 - P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 28

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 18+19) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
 - se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
 - P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 29

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (casa pompelor);

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni;

- autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038

- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 30

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
 - se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
- *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - autorizația de construire va fi conditionată de obținerea avizului de specialitate de la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038
 - in zonele cu risc de inundatii, autorizația de construire va fi conditionată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
 - P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 31

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 15) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă.
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 32

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni;
 - autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038
 - in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 33

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni;

- autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 - ROSPA0038

- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 34

- delimitări -

- la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;

- funcțiune dominantă

- zona constructii aferente lucrarilor edilitare - TE (canton);

- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări :

- *permisiuni*

- se permite construirea de spații destinate activităților edilitare și amenajări aferente;

- *restricții*

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni;

- autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate dela Agentia Nationala pentru Aree Naturale Protejate (A.N.A.N.P.) - Serviciul Teritorial Calarasi avand in vedere ca U.T.R.-ul se afla in zona protejata Natura 2000 – ROSPA0038;

- in zonele cu risc de inundatii, autorizatia de construire va fi conditionata de obtinerea avizului de specialitate - gospodarie a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate in zone cu riscuri naturale.

- *indici de control*

- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 35

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma 14) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
- *restricții*
- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



U.T.R. 36

- delimitări -
 - la nord, vest, sud, est: teren agricol extravilan;
- funcțiune dominantă
 - zona unitati agricole nepoluate (ferma agricola) - An;
- regim de înălțime - P, P+1, P+2.

Reglementări:

- *permisiuni*
- se permite construirea de spații destinate activităților agricole nepoluante;
 - *restricții*
 - nu se vor elibera autorizații de construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu funcțiunea dominantă;
 - în zonele cu risc de inundații, autorizația de construire va fi condiționată de obținerea avizului de specialitate - gospodărire a apelor - S.G.A. Calarasi / alte avize specifice privind terenurile situate în zone cu riscuri naturale.
- *indici de control*
- P.O.T. max. = 70%, C.U.T. max. = 2,10.



CAPITOLUL V – Extras din STUDIU ISTORIC

Concluziile ale studiului istoric. Recomandari in elaborare P.U.G. si R.L.U.

- Monumentele istorice de pe teritoriul comunei Chirnogi sunt monumente de categoria B iar siturile arheologice sunt semnificative pentru istoria și cultura locală și națională.

- Pentru conservarea și reabilitarea monumentelor istorice se va apela la toate științele și tehnicile care pot contribui la cercetarea, conservarea și salvarea acestui patrimoniu.

Recomandari pentru regulamentul local de urbanism:

- evitarea extinderii de intravilan prin inglobari de terenuri agricole si utilizarea rezervelor de terenuri existente;
- evitarea de supraetajari sau mansardari neadecvate a constructiilor existente;
- acceptarea ca regim maxim de inaltime P, P+M sau P+1, a unei arhitecturi simple, a utilizarii in constructii a materialelor traditionale (caramida, lemn, piatra, tabla, tigla ceramica), care sa asigure o buna integrare in cadrul natural;
- se recomanda zugravirea exterioara a cladirilor in culori pastelate si sa se evite pe cat posibil culorile stridente, tipatoare;
- sa se aiba in vedere permanent amenajarea spatiilor publice in zonele centrale, in asa fel ca acestea sa ofere mai multa reprezentativitate;
- delimitarea prin documentatia P.U.G. a zonei de protectie a monumentelor istorice inscrise in Lista Monumentelor Istorice din Romania si a sitului arheologic identificate inscrise in Repertoriul Arheologic National;
- incurajarea unor activitati traditionale legate de resursele naturale (agricultura, cresterea animalelor, apicultura, pescuit, mici intreprinderi de artizanat, tesaturi, impletituri, tamplarie, gastronomie etc);
- dezvoltarea strategica a unor evenimente culturale cu caracter laic sau religios, care sa aiba caracter repetitiv. Prin astfel de manifestari sa se cunoasterea istoriei si traditiilor locale;
- initierea unor programe de eco- sau agro-turism.

Pentru casele cu valoare arhitecturala traditionala, existente in comuna Chirnogi, judetul Calarasi recomandam pastrarea, restaurarea si conservarea caselor, cu modernizare moderata a interioarelor, fara a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Pentru aceste case se va institui regulament care sa interzica demolarea, fara releveul si fisa istorica a cladirii ce se demoleaza. Fisa imobilului trebuie sa fie intocmita de personal atestat si sa aiba avizul Directiei Judetene pentru Cultura Calarasi pentru demolare. Se va incuraja repararea cladirilor “batranesti” cu materiale si tehnici traditionale.



Siturile arheologice

Pentru siturile arheologice Zonele de protectie ale siturilor arheologice aflate in extravilan au fost stabilite de arheolog conform prevederilor Legii 422/2001, art.9 si art.49. Deoarece nu au fost depistate necropolele siturilor arheologice existente, pentru siturile arheologice existente in extravilan a fost stabilita o zona de protectie de 200 m de la limita sitului, conform prevederilor legale.

Delimitarile siturilor si a zonelor de protectie s-au realizat in plansa de situri arheologice, prin coordonate Stereo 70. Ele au fost consemnate si prin fisele de sit.

Pentru *Regulamentul general*, la zonele de situri arheologice din extravilan recomandam:

- functiuni admise

- cercetarea arheologica, conservarea si punerea in valoare a siturilor. Sa fie semanate culturile agricole care sa nu depaseasca adancimea de sapare a pamantului de 25-30 cm si nu necesita deplasarea de utilaj greu,

- siturile arheologice si monumentele de arhitectura sa fie semnalizate prin panouri cu text scris si sigla de monument istoric consacrata. Sa se controleze intretinerea lor. O atentie deosebita trebuie acordata monumentelor memoriale din cimitir (cele trei cruci de piatra), care trebuie sa fie semnalizate cu sigla de monument.

- sa se asigure paza si protectia monumentelor istorice aflate pe domeniul public si privat al statului.

- functiuni interzise

- orice tip de activitati care implica construire de cladire pe situl arheologic sau anexe, precum si plantatii de paduri, livezi, arbusti sau vita de vie pe situri si in zona lor de protectie;

- interdictie temporara de construire pana la definirea exacta a sitului si /sau cercetarea exhaustiva a zonei/ eliberarea de sarcina arheologica sau supraveghere arheologica daca se construiesc in zona de protectie.

Pentru orice tip de constructie sau amenajare a terenului agricol in zona monumentelor istorice sau a zonelor lor de protectie se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura Calarasi.

DISPOZITII FINALE

Construcțiile / obiectivele de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc. se vor realiza strict în limita intravilanului delimitat prin prezenta documentație (sau in situatia extinderii intravilanului, prin documentatii de urbanism viitoare, aprobate in conditiile legii), în baza certificatelor de urbanism, a avizelor de specialitate și autorizațiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic General.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
COMUNA CHIRNOGI, JUDETUL CALARASI



- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze construcția;
- Respectarea regimului de aliniere și retragere a construcțiilor conform prevederilor pentru fiecare zonificare funcțională;
- Respectarea regimului de înălțime;
- Respectarea executării construcțiilor și amenajărilor cu materiale durabile;
- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare

Fundarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din studiile geotehnice întocmite pentru fiecare obiectiv propus a se realiza.

Orice încălcare a prevederilor prezentului regulament, după aprobarea lui conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată în 2004, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh. Lascar A.