

R E G U L A M E N T

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI POGOANELE JUD. BUZAU

ORAS POGOANELE

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate a administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (dupa aprobare, in Regulament se specifica numarul si data aprobarii).

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism au stat in principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice localitatii.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor din localitate si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansa de PROPUNERI SI REGLEMENTARI a Planului urbanistic general, va fi marcat dupa aprobare pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Se anexeaza la documentatie **INVENTAR DE COORDONATE INTRAVILANE EXISTENT SI PROPUSE in sistem de proiectie STEREO 1970.**

3.3. Zonificarea functionala a localitatii s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde comuna si de ponderea acestora in teritoriu asigurand compatibilitatea functiunilor conform prevederilor art.14 din Regulamentul General de

Urbanism si este evidentiat in plansa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic General. Conform acestei zonificari se stabilesc in cadrul fiecarei zone functionale conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, functionalitatea lor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

4.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevazuta la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rationala a terenurilor, in sensul valorificarii zonelor echipate cu retele tehnico-edilitare.

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

4.3. Construirea in zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor, care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, paleta cromatica, etc.) depreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Interdictia se stabileste in urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protectia mediului.

In zonele naturale protejate de interes local, marcate pe plansele P.U.G. constructiile se autorizeaza cu prescriptii ce tin seama de respectarea masurilor si normelor de protectie stabilite si cu avizul CJMASI la nivel local.

4.4. Construirea in zone construite protejate

In zonele protejate pe baza normelor sanitare sau zone cu valoare istorica sunt permise numai lucrari de intretinere, reabilitare a constructiilor existente, amenajare incinte precum si lucrari pentru asigurarea confortului edilitar.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Zone expuse la riscuri naturale si riscuri tehnologice

In orasul Pogoanele nu s-au identificat zone de riscuri naturale, zone inundabile sau alunecari de teren.

Localitatea s-a dezvoltat în general în zone stabile. In teritoriul propus in intravilanul satului nu sunt identificate zone cu riscuri naturale.

Nivelul ridicat al apelor subterane a produs intre anii 1970 – 1974 inundatii care au afectat zona orasului Pogoanele. Au fost luate masuri creandu-se o retea de canale de desecare pentru prevenirea riscurilor si reducerea impactului dezastrelor naturale si al efectelor lor economice.

Se propune elaborarea unor planuri de gestionare a situatiilor de risc provocate de inundatiile anterioare, hărți de risc pentru fiecare bazin hidrografic, acolo unde sănătatea oamenilor, mediul sau activitățile economice sunt puse în primejdie din cauza inundatiilor.

Având în vedere cele mentionate mai sus, atenționăm că este necesară cercetarea geotehnică pentru fiecare amplasament în parte, în zona activă a fundatiilor, în vederea evitării pierderii stabilității generale sau parțiale, atât a construcțiilor cât și a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale și tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cai de comunicație și altor lucrări de infrastructură este interzisă.

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.

5.2. Asigurarea echipării edilitare

Este obligatorie asigurarea echipării edilitare pentru buna funcționare a tuturor investițiilor.

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 investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

5.4. Procentul de ocupare al terenului

POT și CUT pentru construcțiile noi variază în funcție de funcționalitatea zonei în care se construiește, de vecinătățile amplasamentelor, de funcțiunea noilor investiții.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 și H.G. 525/27.05.1996 s-au stabilit valori pentru POT și CUT precizate în Regulamentele specifice ale Unităților Teritoriale de Referință.

5.5. 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, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasare față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea construcțiilor la drumul județean din intravilan va respecta ampriza minimă de 24 m, respectiv $L = 12$ m ax DJ, și la 30 m la drumul național și județean extravilan, respectiv $L = 15$ m din ax și 22 m zona de protecție.

La drumurile comunale ampriza minimă este de 20 m, respectiv $L = 10$ m din ax.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Amplasare la aliniament sau retras, în funcție de configurația urbanistică a străzii.

6.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil ;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese carosabile si pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

In mediul rural autorizarea executarii constructiilor este permisa si cu solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de 20m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelelor noi este de minimum 300mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.2.

9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile imediat invecinate.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

10.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si destinatia constructiei.

10.3. Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone si subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform prin Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidentă în plansa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General – reactualizat si în plansa cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

Pentru orasul Pogoanele au fost puse în evidentă următoarele zone si subzone functionale:

ZONA CENTRALA

Zonă centrala conține cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserica, precum și clădiri de locuit individuale si colective, spatii comerciale si de prestari servicii si parcul central, situat vis a vis de Consiliul Local.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

CP1a - subzona centrală, în care se menține configurația țesutului urban tradițional. Zona rezidentiala definita de clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+2 niveluri), alcătuiind fronturi continue si discontinue dispuse pe lotizari destinate locuintelor individuale.

CP1b - subzona centrală, în care se menține configurația țesutului urban tradițional cu clădiri regim dominant P+1 - P+2 niveluri, alcătuiind fronturi continue si discontinue dispuse pe lotizari destinate locuintelor cu spatii la parter ce au functiuni complementare.

CP2a - clădiri medii (P+4), destinate locuintelor colective, dispuse pe aliniament și alcătuiind fronturi relativ continue.

CP2b - clădiri medii (P+4), destinate locuintelor colective cu spatii la parter ce au functiuni complementare, dispuse pe aliniament și alcătuiind fronturi relativ continue la str. Unirii si strazile cuprinse in cadrul zonei centrale.

IS – cladiri pentru obiective de utilitate publica cu urmatoarele subzone:

ISp - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar- bancare; asistentă socială;

ISc - constructii de cult;

ISi - dotari de invatamant.

ISs - constructii pentru unitati de sănătate publica;

- **ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:
 - caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon;

- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.
 - **L1** zona de locuinte colective cu **P+4** nivele, construite in zona centrala, cu structură durabilă;
 - **L2** zona de locuinte individuale P - P+1+M, pe terenuri proprietate privata, in care curtile pentru constructii se impletesc cu livezi, vii sau alte terenuri.

- **ZONA MIXTA** formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit mici si medii, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale sau colective in alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.
 - **M1** zona mixta cu locuinte colective P+4 nivele cu dotari la parter -dispensar uman, gradinita, farmacie, amplasate in zona centrala;
 - **M2** zona mixta de locuinte individuale P - P+1+M
 In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- subzone: **ISp** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;
- ISc** - constructii de cult;
- ISi** - constructii pentru învățământ;
- ISs** - constructii de sănătate;

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

- **I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**
- **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**
- **ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE**
 - subzone **SV** - amenajare spatii verzi, scuaruri;
 - SP** – plantatii de aliniament
 - SV1** – zona in care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
 - Ss** – amenajari sportive, stadioane, baze de agrement
- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **Gc - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (CIMITIR)**
- **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**
- **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**
 - subzone - căi de comunicatie rutiere;
- **ZONA APE (CANALE)**

S-au intocmit **PRESCRIPTII SPECIFICE** pentru fiecare **UTR** in parte cu precizarea permisiunilor, conditionarilor si restrictiilor pentru fiecare zona functionala.

12. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

12.1. Pentru zona centrala, zona de locuit si zona mixta, prevederile la nivelul zonelor functionale sunt tratate pe larg in prescriptiile specifice pentru fiecare UTR.

Se precizeaza permisiunile, utilizarile admise fara conditionari si utilizarile cu restrictii pentru zonele **CP1, CP2, L1, L2, M1, M2**.

12.2. ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone: **ISp** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;
ISc - constructii de cult;
ISi - constructii pentru unitati de învățământ;
ISs - constructii pentru unitati de sănătate publica;

PERMISIUNI

- se mentine în general situatia existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+3 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- interventiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Momumentelor Istorice si se va respecta zona de protectie (in limita razei de 100 m se va solicita avizul C.M.I.).

Prevederile legii nr.50/1991 HG525 pentru ISi, ISs sunt urmatoarele:

ISi - constructii pentru unitati de învățământ;

Amplasamentul se va organiza in patru zone, dimensionate in functie de capacitatea unitatilor de invatamant dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie
- zona curti de recreere (de regula asfaltata dalata)
- zona terenuri si instalatii sportive
- zona verde, inclusiv gradina de flori

Pentru invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli profesionale, scoli postliceale o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare al terenului se va referi la toate cele 4 zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie, amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

ISs - constructii pentru unitati de sănătate publica;

Amplasamentul se va organiza in trei zone, dimensionate in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii

- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie

Suprafata minima a terenului care cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minim 25 mp/copil, organizate in patru zone:

- zona ocupata de constructii
- zona ocupata de spatii de joaca
- zona pentru studiu tehnico-gospodaresc
- zona verde de parc si alei

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru zona ocupata de constructii va fi de 20%.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

12.3. ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

In zonele in care se va solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnico- edilitara.

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incintă sau pe terenurile eliberate de restructurarea constructiilor existente;

- se pot autoriza lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;

- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;

- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;

- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice;

12.4. A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

PERMISIUNI

- se pot autoriza noi unitati cu respectarea prescriptiilor generale

- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparatii si întreținere a clădirilor din incintele existente;

-se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;

-se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.

12.5. ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

subzone **SV** - amenajare spatii verzi, scuaruri;

SP – plantatii de aliniament

Ss – amenajari sportive, stadioane, baze de agrement

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică, mobilier urban.
- se pot autoriza amenajări pentru spații de joacă, agrement
- se pot autoriza amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stănesc circulația pietonilor.

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.
- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.
- Administrația locală are obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 20 mp / locuitor până la 31 dec. 2010 și de min. 26 mp / locuitor până la 31 dec.2013
- nu se permite traversarea cu circulației carosabile curente;
- nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stănesc circulația pietonilor
- intervențiile se vor face numai pe baza unei documentații de specialitate
- amplasarea de construcții provizorii: chioscuri ce se vor face fără a afecta fluenta circulației pietonale;
- nu se permite autorizarea de construcții definitive

Conform legii nr.50/1991 HG525 pentru subzona **Ss** -amenajări sportive, stadioane, baze de agrement sunt următoarele prescripții speciale:

Amplasamentul trebuie să permită organizarea în 3 zone funcționale dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții și amenajări sportive, procent maxim de ocupare 50%
- zona pentru alei, drumuri, parcaje, procent maxim de ocupare 20%
- zona pentru spații verzi, procent maxim de ocupare 30%

12.6. ZONA GOSPODĂRIE COMUNALA

Subzona GC – unități de gospodărie comunala – stații epurare, fronturi captare

Se vor respecta normele în vigoare privind zona de protecție sanitară și zonele de protecție cu regim sever.

Gestionarea deșeurilor

În prezent Primăria orașului Pogoanele a încheiat contract de prestări servicii public de salubritate, deșeurile fiind colectate în incintele proprii ale persoanelor fizice sau juridice și ridicate ritmic de operatorul specializat servicii de salubritate care acționează în orașul Pogoanele și satul Caldarăști.

Subzona Gc - CIMITIRE

Se menține situația existentă.

PERMISIUNI:

- se pot autoriza: lucrari noi specifice, monumente funerare; lucrări de întreținere, reparatii curente, amenajari pietonale; lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii).

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

In zonă nu se vor autoriza lucrări cu functiuni incompatibile.

12.7. C. - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE

Subzone:

- rutiere
- cai ferate

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

In extravilan limita exterioara a zonei de protectie a drumurilor este stabilita, in functie de categorii, astfel:

- 10 m din ax la drumurile comunale, 20 m intre constructii;
- 12 m din ax la drumurile judetene intravilane, 24 m intre constructii;
- 15 m din ax la drumurile judetene extravilane, 30 m intre constructii;
- 15 m din ax la drumurile nationale, 30 m intre constructii si 22 m zona de protectie

- Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice, se fac in baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administratiei Publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- Utilizari permise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si functionare, ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale ale acestor constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

- Utilizari interzise

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, mpiteaza asupra bune desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

CAI FERATE (trup ce cuprinde statia CFR, calea ferata Urziceni – Faurei)

Amplasarea față de căi ferate din administratia SN CFR

Prin zonă de protectie a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale SN CFR, situată de o parte si de alta a căii ferate.

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare **se pot amplasa**, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- Constructii si instalatii aferente exploatării si întreținerii liniilor de cale ferată.
- Constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei.
- Instalatii fixe pentru tractiune electrică.
- Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR și al Ministerului Transporturilor și anume:

- căi ferate industriale;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Se interzic în zona de protecție a infrastructurii transporturilor:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare.
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

12.8. ZONA APE

Se menține în general situația existentă. Se pot autoriza lucrări de întreținere a canalelor de irigații.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

13. A. - TERENURI AGRICOLE

• Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, în condițiile Legii 18/91, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea 50/91 republicată.

• Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediată apropiere a cailor de comunicație.

Construcțiile, care prin natură și destinație, nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art.70 din Legea 18/91, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă în condițiile legii 137/95.

• Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

SEF PROIECT,
arh. NICOLETA TOMESCU