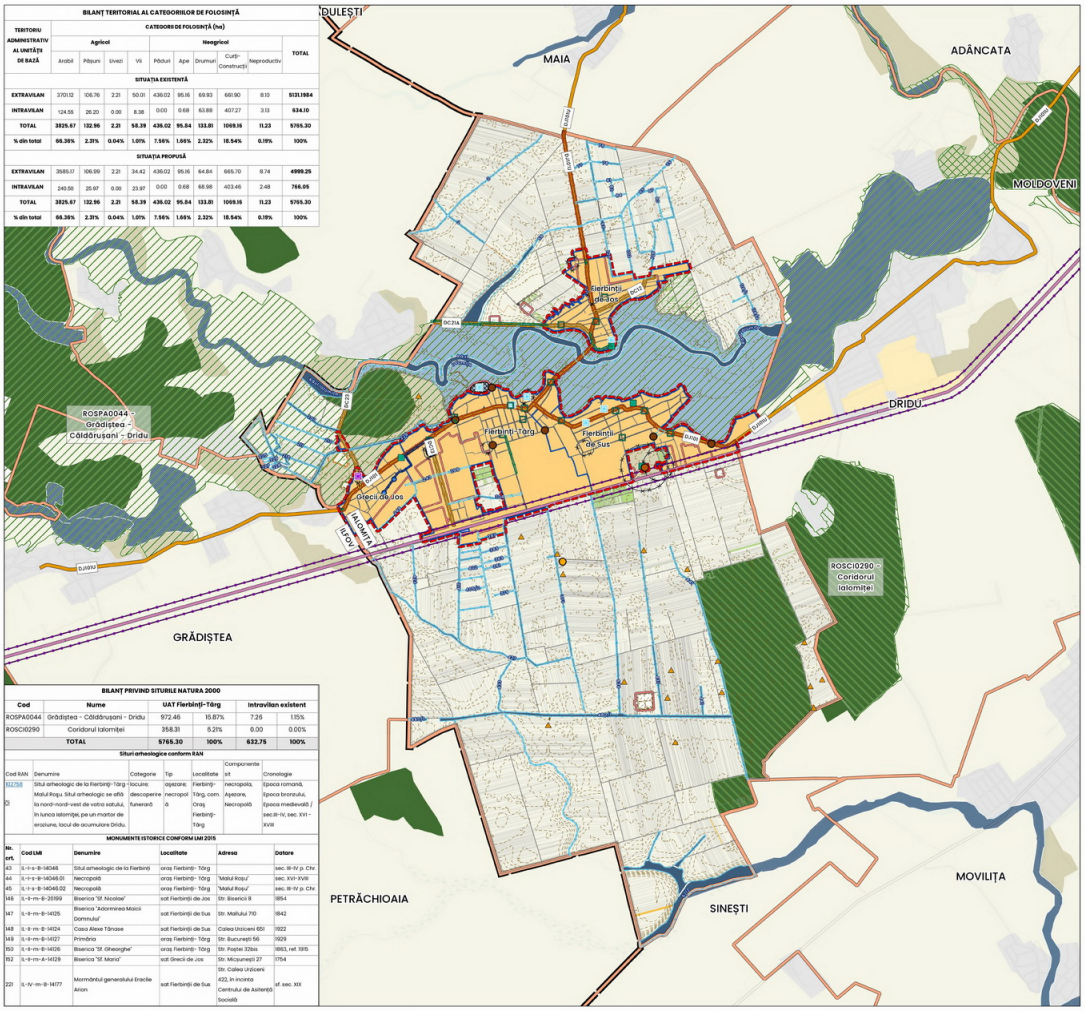


BILANȚ TERITORIAL AL CATEGORIILOR DE FOLOSINȚĂ

TERITORIU ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ (ha)								TOTAL
	Agricol				Neagricol				
	Arabil	Pășuni	Livezi	Vii	Pădur	Ape	Drumuri	Curți-Construcții	Neproductiv
SITUAȚIA EXISTENTĂ									
EXTRAVILAN	3701.12	106.76	2.21	50.01	436.02	95.16	69.93	661.90	8.10	**5131.1984**
INTRAVILAN	124.55	26.20	0.00	8.38	0.00	0.68	63.88	407.27	3.13	**634.10**
TOTAL	**3825.67**	**132.96**	**2.21**	**58.39**	**436.02**	**95.84**	**133.01**	**1069.16**	**11.23**	**5765.30**
% din total	**66.35%**	**2.31%**	**0.04%**	**1.01%**	**7.56%**	**1.66%**	**2.32%**	**18.54%**	**0.19%**	**100%**
SITUAȚIA PROPUSĂ									
EXTRAVILAN	3585.17	106.99	2.21	34.42	436.02	95.16	64.84	665.70	8.74	**4998.25**
INTRAVILAN	240.50	25.97	0.00	23.97	0.00	0.68	68.98	403.46	2.48	**766.05**
TOTAL	**3825.67**	**132.96**	**2.21**	**58.39**	**436.02**	**95.84**	**133.01**	**1069.16**	**11.23**	**5765.30**
% din total	**66.35%**	**2.31%**	**0.04%**	**1.01%**	**7.56%**	**1.66%**	**2.32%**	**18.54%**	**0.19%**	**100%**

BILANȚ PRIVIND SITURILE NATURA 2000

Cod	Nume	UAT Fierbinți-Târg		Intravilan existent	
ROSPA0044	Grădiștea - Căldărușani - Dridu	972.46	15.87%	7.26	1.15%
ROSCI0290	Coridorul Ialomiței	358.31	5.21%	0.00	0.00%
TOTAL		**5765.30**	**100%**	**632.75**	**100%**

Situri arheologice conform RAN

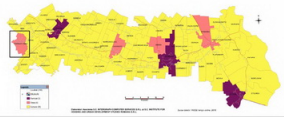
Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
92758	Situl arheologic de la Fierbinți-Târg - Malul Roșu. Situl arheologic se află la nord-nord-vest de vatra satului, în lunca Ialomiței, pe un martor de eroziune, locul de acumulare Dridu.	locuire, descoperire fulerară	așezare, necropol ă	Fierbinți-Târg, com. Oraș Fierbinți-Târg	necropola, așezare, Necropolă	Epoca romană, Epoca bronzului, Epoca medievală / sec.II-IV, sec. XVI - XVIII

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
43	IL-I-a-B-14046	Situl arheologic de la Fierbinți	oraș Fierbinți- Târg		sec. III-IV p. Chr.
44	IL-I-a-B-14048.01	Necropolă	oraș Fierbinți- Târg	'Malul Roșu'	sec. XVI-XVII
45	IL-I-a-B-14048.02	Necropolă	oraș Fierbinți- Târg	'Malul Roșu'	sec. III-IV p. Chr.
146	IL-II-m-B-21599	Biserica "Sf. Nicolae"	sat Fierbinți de Jos	Str. Bisericii 8	1854
147	IL-II-m-B-14125	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat Fierbinți de Sus	Str. Mallului 710	1842
148	IL-II-m-B-14124	Casa Alexa Tănase	sat Fierbinți de Sus	Calea Unicieni 651	1922
149	IL-II-m-B-14127	Primăria	oraș Fierbinți- Târg	Str. București 56	1929
150	IL-II-m-B-14126	Biserica "Sf. Gheorghe"	oraș Fierbinți- Târg	Str. Poștei 328a	1863, ref. 1915
152	IL-II-m-A-14129	Biserica "Sf. Maria"	sat Grecii de Jos	Str. Micușoreți 27	1754
221	IL-IV-m-B-14177	Mormântul generalului Eraclie Arion	sat Fierbinți de Sus	Str. Calea Unicieni 422, în incinta Centrului de Asistență Socială	sf. sec. XIX

ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA

ÎNCADRAREA ÎN JUDEȚUL IALOMIȚA



LEGENDĂ

LIMITE
- Limita județelor
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan propusă
- Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin HCL nr.26/29.10.2015
- Limita localităților componente
- Limita zonei centrale

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Imobile
- Hidrografie
- Curbe de nivel

CATEGORII DE DRUMURI
- Drumuri județene
- Drumuri comunale
- Linie de cale ferată

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ
- Curți Construcții
- Arabil
- Livadă
- Pășune
- Vie
- Neproductiv
- Pădure
- Cale ferată

PATRIMONIU CULTURAL
- Monumente istorice cu valoare națională
- Monumente istorice cu valoare locală
- Situl arheologic de la Fierbinți-Târg-Malul Roșu

SITURI NATURA 2000
- ROSCI0290 - Coridorul Ialomiței
- ROSPA0044 - Grădiștea - Căldărușani - Dridu

RISCURI NATURALE
- Zona inundabilă- cuveta lacului de acumulare Dridu conform PUG

ZONE DE PROTECȚIE
- Protecție față de calea ferată (100m cf. Ordonanța 12/1998)
- Protecție față de drumurile județene (20m cf. Ordonanței 43/1997)
- Protecție față de drumurile comunale (18m cf. Ordonanței 43/1997)
- Zona de protecție față de cursurile de apă cf Legii Apelor nr. 107/1996
- Zonă de protecție sanitară cf. Ordinului 119/2014
- Zonă de protecție față de Linie de medie tensiune (12m)
- Zona de protecție față de captarea de apă subterană (10m)
- Zona de protecție față de conducta de aducțiune (10m)

REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ
- Stație de pompare a apei potabile
- Rezervor de înmagazinare a apei potabile
- Stație de clorinare
- Captări de apă subterană

REȚEA DE CANALIZARE
- Stație de epurare a apei uzate
- Stație de pompare a apei uzate

REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ
- Post de transformare
- PTAB proiectat

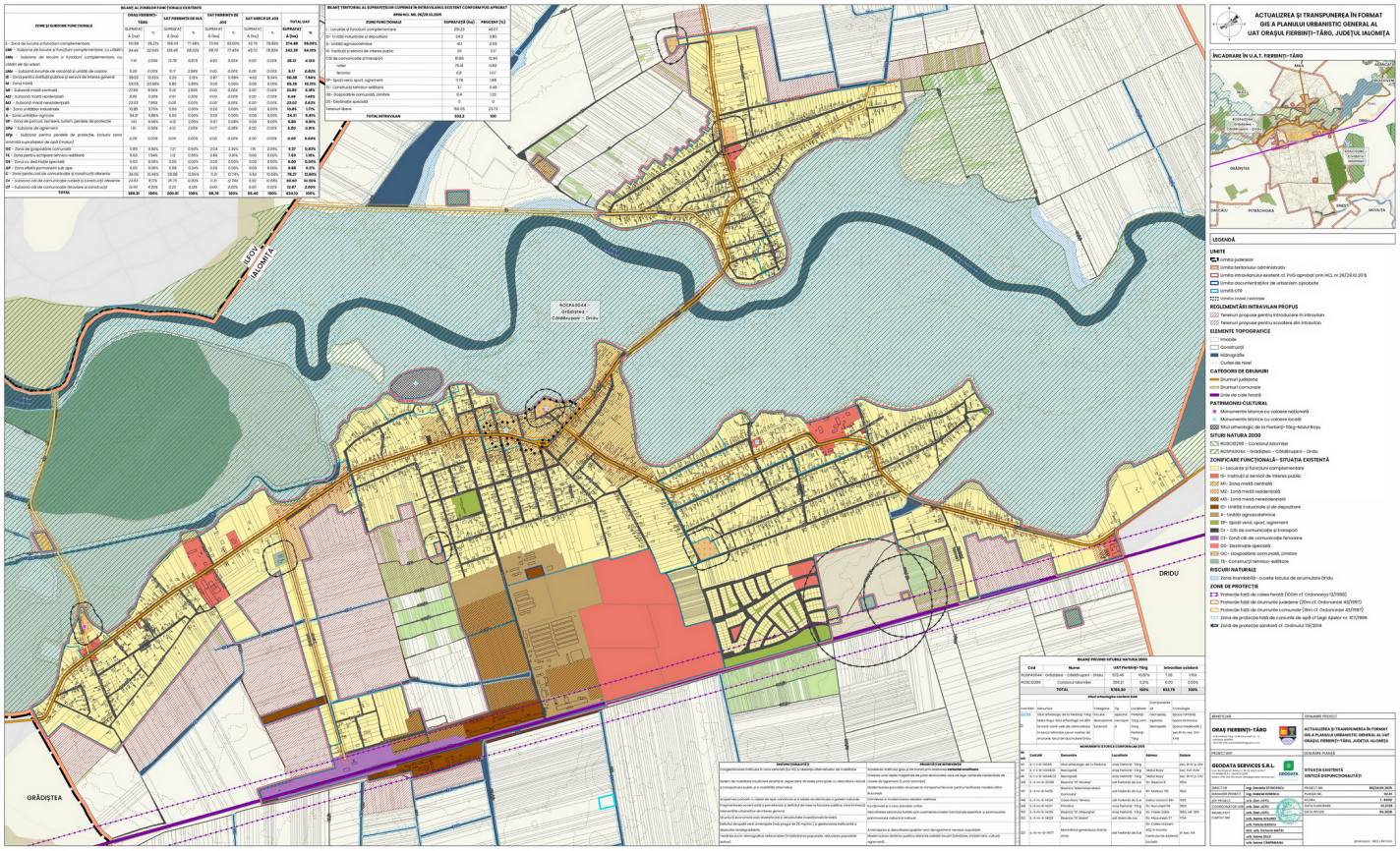
REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ
- Stație de regiare-măsurare (SRM)

REȚEA ROMGAZ
- Sonde

BENEFICIAR	DENUMIRE PROIECT
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG Oraș Fierbinți-Târg	**ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA**
PROIECTANT	**DENUMIRE PLANȘĂ**
GEODATA SERVICES S.R.L.	**ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV**

DIRECTOR	Ing. Daniela STOICESCU	PROIECT NR. 89/24.09.2025
MANAGER PROIECT	Ing. Gabriel IONESCU	PLANȘA NR. 01.02
ȘEF PROIECT	urb. Dan JOȚU	SCARA 1 : 25000
COORDONATOR URB	urb. Dan JOȚU	DATA ELABORARE 01.2026
PROIECTAT/ CARTAT GIS	urb. Dan JOȚU	DATA REVIZIE 04.2026
	urb. Ioana AFLOREI	
	urb. Felicia ILIESCU	
	dnd. urb. Victoria MATEI	
	urb. Ioana DULF	
	urb. Ioana CÎMPINEANU	

dimensiuni: 594 x 841 mm



BILANȚ AL ZONELOR FUNCTIONALE EXISTENTE

ZONE ȘI SUBZONE FUNCTIONALE	ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG		SAT FIERBINȚII DE SUS		SAT GÂRCIOAIA-JOS		TOTAL UAT	
	SUPRAFAȚĂ [ha]	%	SUPRAFAȚĂ [ha]	%	SUPRAFAȚĂ [ha]	%	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ [ha]	%
L - Zone de locuire și funcțiuni complementare	101.88	36.21%	109.40	77.48%	73.98	65.00%	285.26	50.91%
LM - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri mici	34.44	12.24%	126.48	89.60%	69.76	77.45%	230.68	64.35%
LMc - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban	7.49	2.66%	13.78	9.87%	4.83	5.65%	26.11	4.15%
LMv - Subzona locuințe de vacanță și unități de cazare	0.49	0.17%	0.17	2.58%	0.02	0.00%	0.17	0.02%
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	38.53	13.25%	0.26	3.12%	3.87	0.58%	4.92	8.24%
M - Zona mixtă	19.59	20.58%	5.85	2.28%	0.00	0.00%	0.00	8.00%
MI - Subzonă mixtă centrală	27.98	9.98%	0.31	2.80%	0.00	0.00%	0.00	0.31%
MC - Subzonă mixtă cu funcțiuni centrale	2.68	0.96%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
MR - Subzonă mixtă rezidențială	23.83	7.98%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
UI - Zona unităților industriale	10.80	3.75%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	8.00%
A - Zona unităților agricole	34.21	11.98%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	8.00%
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	1.80	0.56%	4.12	2.05%	0.87	0.68%	0.00	8.00%
SPa - Subzona de agrement	1.81	0.59%	4.12	2.05%	0.07	0.08%	0.00	0.00%
SPp - Subzonă pentru perdele de protecție, incluziv zone înverzirii suprafețelor de apă (mal	0.49	0.09%	0.01	0.00%	0.02	0.00%	0.00	0.00%
GC - Zona de gospodărie comunală	0.85	0.30%	1.21	0.93%	2.04	2.30%	1.15	2.09%
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	5.82	1.94%	1.13	0.56%	2.89	3.30%	0.00	8.00%
DS - Zona cu destinație specială	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	8.00%
EP - Zona căilor ferate	0.00	0.00%	0.68	0.34%	0.00	0.00%	0.00	8.00%
C - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente	36.08	12.46%	25.98	12.86%	11.31	12.74%	3.92	10.88%
CF - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente	23.63	8.11%	25.73	12.85%	11.31	12.74%	8.92	10.88%
CT - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții	12.45	4.13%	0.23	0.12%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL	**281.31**	**100%**	**201.01**	**100%**	**85.78**	**100%**	**85.40**	**100%**
							554.11	**100%**

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT
OPRIȘ NR. 88/29.10.2015

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFAȚA [ha]	PROCENT [%]
L - Locuințe și funcțiuni complementare	285.25	48.27
ID - Unități industriale și depozitare	24.3	3.85
A - Unități agrozootehnice	46.1	6.93
IS - Instituții și servicii de interes public	20	3.17
CDI de comunicație și transport	81.66	12.95
- rutier	76.18	11.89
- feroviar	6.81	1.07
SP- Spații verzi, sport, agrement	11.78	1.88
TE - Construcții tehnico-edilitare	3.1	0.49
GC - Gospodărie comunală, cimitire	8.4	1.32
DS - Destinație specială	0	0
Terenuri libere	66.06	23.73
TOTAL INTRAVILAN	**630.3**	**100**

BILANȚ PREVIZIU ZONE NATURA 2000

Cod	Nume	UAT Fierbinți-Târg		Intravilan existent	
ROSPA0044	Ordoșpiana - Căldărușani - Driduț	570.46	91.87%	7.26	1.15%
ROSCI0250	Complexul Ialomiței	350.31	6.21%	8.00	0.00%
	TOTAL	**5746.39**	**100%**	**452.76**	**100%**

Situl ornitologic cuprins în UAT

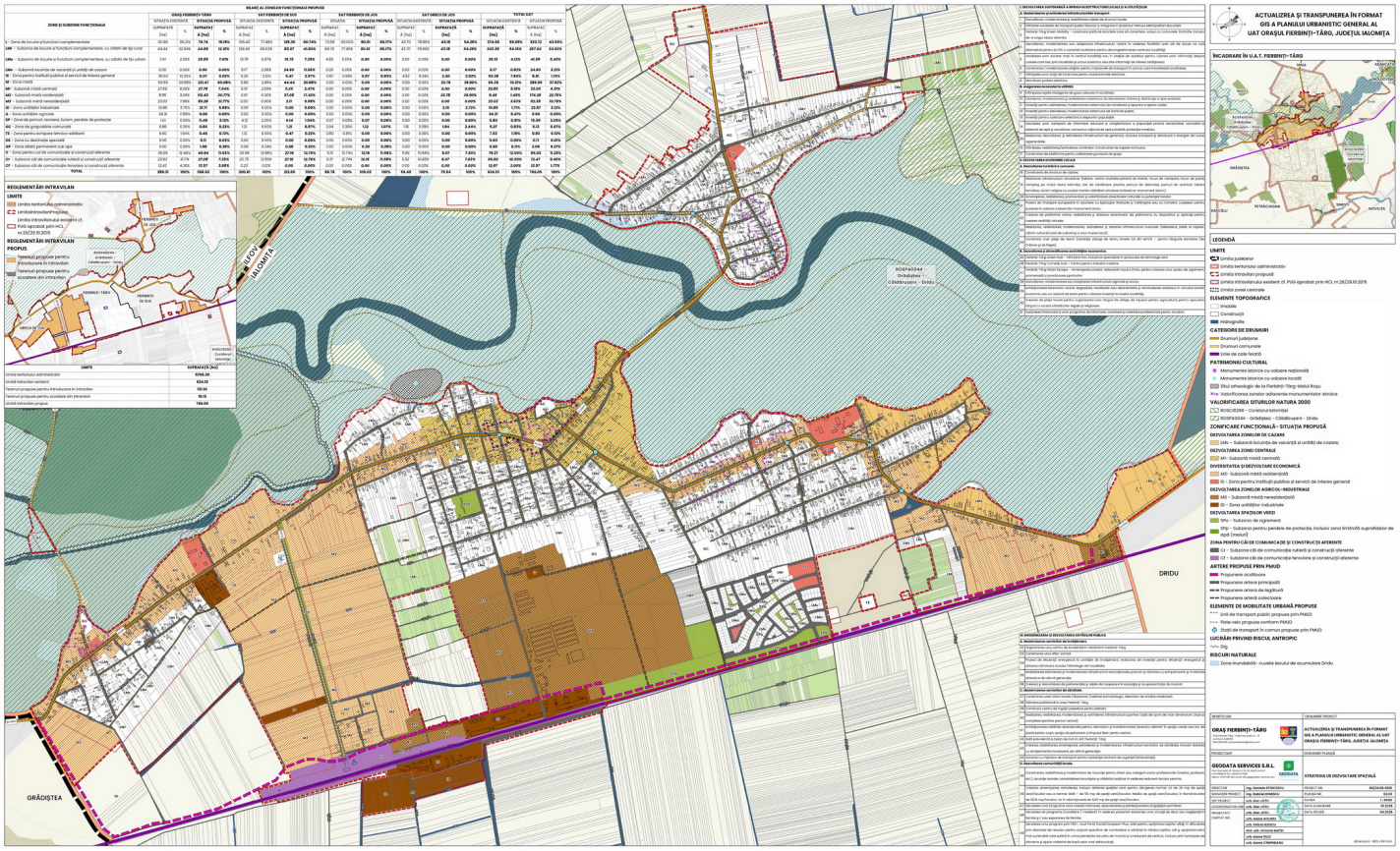
Cod Sit	Descriere	Categorie	Tip	Localitate	Nr	Componente
ROSPA0044	Situl ornitologic de la Fierbinți-Târg: Ocolaș, Mata Rușu, Situl ornitologic de pe lângă localitatea Ograda, Situl ornitologic de la nord-vest de valea Ialomiței, Situl ornitologic pe un martor de eroziune, facut de accumulare Driduț	Ocolaș	Aparține	Fierbinți-Târg	Ocolaș	Vecinătăți, Spații Verzi, Spații Verzi, Vecinătăți
		Mata Rușu	Aparține	Fierbinți-Târg	Mata Rușu	
		Ograda	Aparține	Fierbinți-Târg	Ograda	
		Dumbrava	Aparține	Dridu	Fierbinți-Târg	

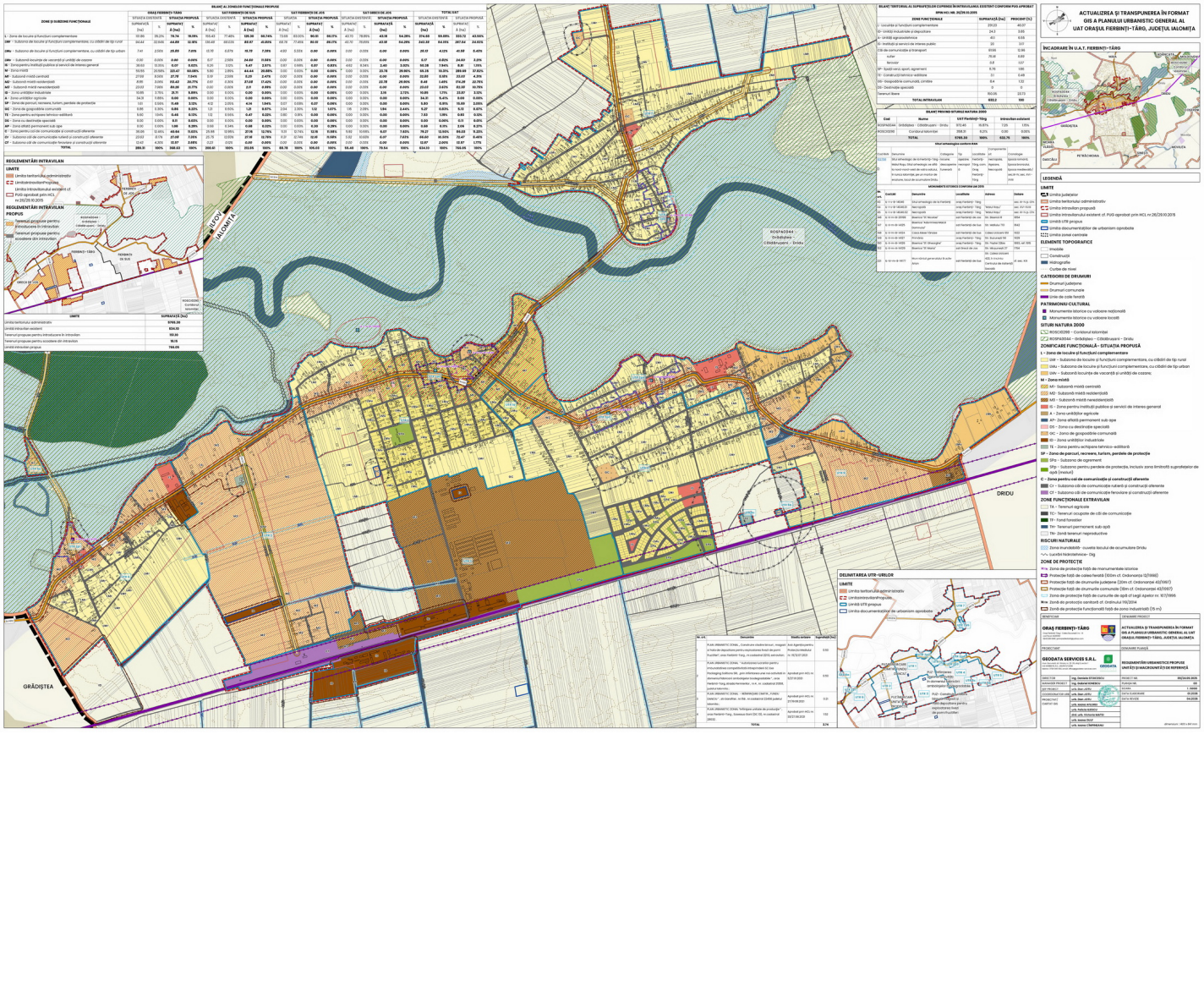
MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

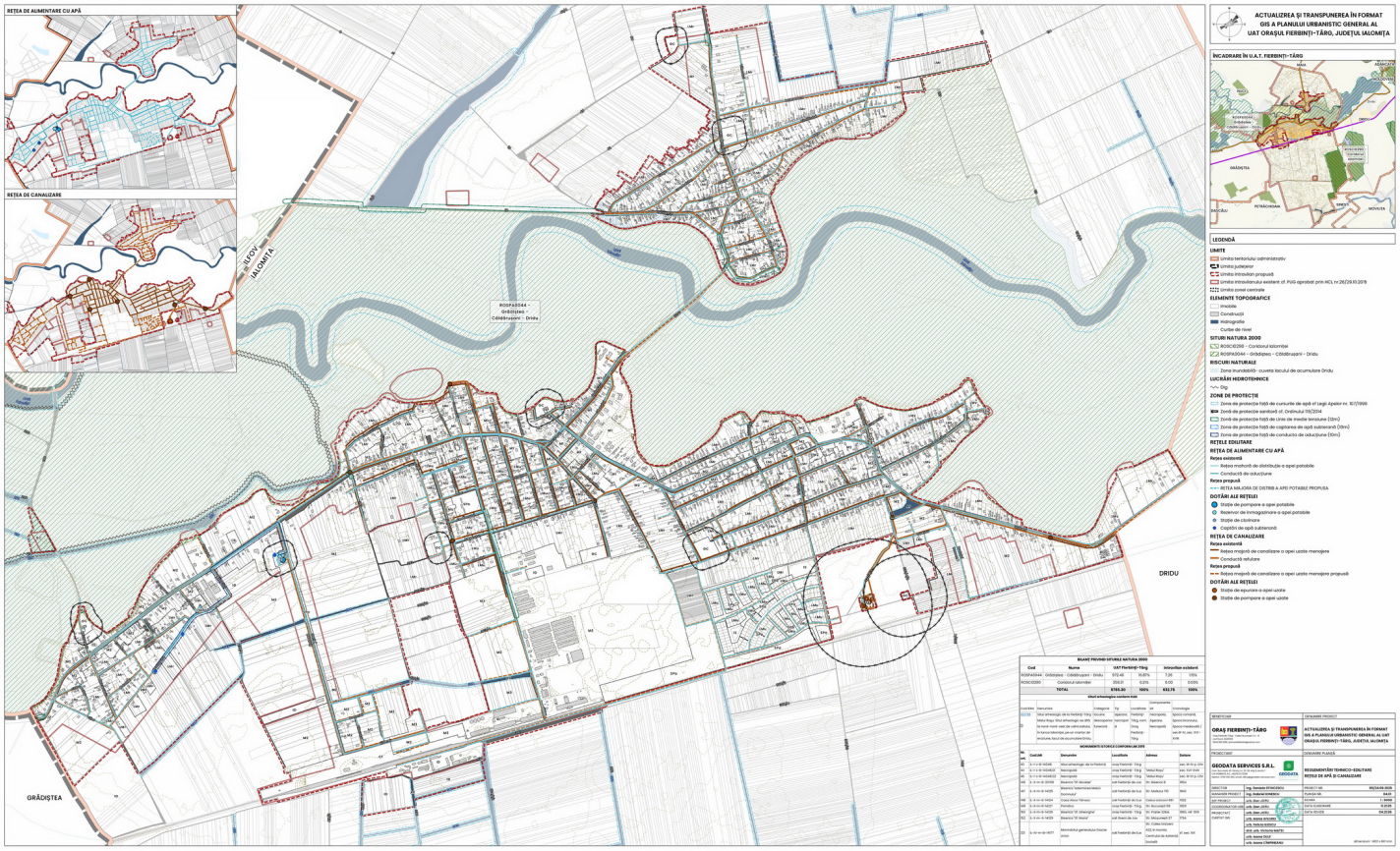
Nr.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	IL-II-m-B-19548	Situl arheologic de la Fierbinți	Oraș Fierbinți-Târg	-	sec. XV-sec. XVI
2	IL-II-m-B-19549.01	Așezarea	Oraș Fierbinți-Târg	Târlița Rușu	sec. XV-sec. XVI
3	IL-II-m-B-19549.02	Necropola	Oraș Fierbinți-Târg	Târlița Rușu	sec. XV-sec. XVI
4	IL-II-m-B-20398	Așezarea "El Alcázar"	Intravilanul de la	Str. Bisericii 19	Mixt
5	IL-II-m-B-14125	Așezarea "Valea Mănăstirii"	Intravilanul de la	Str. Bisericii 19	Mixt
6	IL-II-m-B-14124	Așezarea "Valea Mănăstirii" - Dumbrava"	Intravilanul de la	Str. Bisericii 19	Mixt
7	IL-II-m-B-14124	Casa-Muzeu "Ion Ion	Intravilanul de la	Casa Județeană	1922
8	IL-II-m-B-14127	Așezarea	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii 118	Mixt
9	IL-II-m-B-14128	Așezarea "El Alcázar"	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii 118	Mixt
10	IL-II-m-A-14126	Așezarea "El Alcázar"	Intravilanul de la	Str. Bucureștii 27	1714
		Așezarea		Str. Calea Victoriei	
11	IL-III-m-B-14177	Mormântul generalului Dincă Ion	Intravilanul de la	422 m nordul Cimitirului de la Autostrada	sf. sec. XIX

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Congestionarea traficului în zona centrală (în TEC și deseori)	Dezvoltarea traficului greu și de tranzit prin zonele rezidențiale
Lipsa unor rețele magistrale de parcări de dezvoltare care să răspundă cerințelor rezidențiale de zonele de agrement (Lunca Ialomiței)	Crearea unei rețele magistrale de parcări de dezvoltare care să răspundă cerințelor rezidențiale de zonele de agrement (Lunca Ialomiței)
Lipsa unor parcări de acces la transportul feroviar pentru facilitarea navetei către București	Modernizarea parcărilor de acces la transportul feroviar pentru facilitarea navetei către București
Infrastructură și modernizarea rețelelor edilitare	Infrastructură și modernizarea rețelelor edilitare
Funcționarea și a unui parcurs urbe	Funcționarea și a unui parcurs urbe
Lipsa unor spații de petrecere a timpului liber	Lipsa unor spații de petrecere a timpului liber


BILANȚ AL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG
SAT FIERBINȚII DE JOS
SAT GREBLEȘTI
TOTAL UAT
SITUAȚIA EXISTENTĂ
SITUAȚIA PROPUSĂ
SUPRAFAȚA (ha)
%
Δ (ha)
REGLEMENTĂRI INTRAVILAN
LIMITE
Limita teritoriului administrativ
Limita intravilanului propriu
Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin HCL nr. 25/29.10.2015
REGLEMENTĂRI INTRAVILAN PROPUS
Terenuri propuse pentru introducere în intravilan
Terenuri propuse pentru scoatere din intravilan
LIMITE
SUPRAFAȚA (ha)
Limita teritoriului administrativ
5765.25
Limită intravilan existent
634.10
Terenuri propuse pentru introducere în intravilan
151.62
Terenuri propuse pentru scoatere din intravilan
16.15
Limită intravilan propusă
769.05
I. REȚELE PENTRU GESTIUNEA ȘI INFRASTRUCTURA PUBLICĂ ȘI A UTILITĂȚILOR
A. Modernizarea și extinderea infrastructurilor transport
II. ECHIPAREA EDILITARĂ
III. AMENAJAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR PUBLICE
A. Modernizarea serviciilor de învățământ
B. Modernizarea serviciilor de sănătate
C. Modernizarea serviciilor de cultură
D. Modernizarea serviciilor de asistență socială
E. Modernizarea serviciilor de sport
F. Modernizarea serviciilor de turism
G. Modernizarea serviciilor de spații verzi
H. Modernizarea serviciilor de locuințe
I. Modernizarea serviciilor de gospodărie comunală
J. Modernizarea serviciilor de protecția mediului
K. Modernizarea serviciilor de cimitire
L. Modernizarea serviciilor de protecție civilă
M. Modernizarea serviciilor de apărare
N. Modernizarea serviciilor de ordine publică
O. Modernizarea serviciilor de administrație publică
P. Modernizarea serviciilor de comerț
Q. Modernizarea serviciilor de alimentație publică
R. Modernizarea serviciilor de prestări servicii
S. Modernizarea serviciilor financiar-bancare
T. Modernizarea serviciilor de telecomunicații
U. Modernizarea serviciilor de transport în comun
V. Modernizarea serviciilor de transport în comun
W. Modernizarea serviciilor de transport în comun
X. Modernizarea serviciilor de transport în comun
Y. Modernizarea serviciilor de transport în comun
Z. Modernizarea serviciilor de transport în comun
ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA
ÎNCADRARE ÎN U.A.T. FIERBINȚI-TÂRG
LEGENDĂ
LIMITE
Limita județelor
Limita teritoriului administrativ
Limita intravilan propusă
Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin HCL nr.25/29.10.2015
Limita zonei centrale
ELEMENTE TOPOGRAFICE
Imobile
Construcții
Hidrografie
CATEGORII DE DRUMURI
Drumul județean
Drumul comunale
Linie de cale ferată
PATRIMONIU CULTURAL
Monumente istorice cu valoare națională
Monumente istorice cu valoare locală
Situl arheologic de la Fierbinți-Târg-Malul Ilnîu
Valorificarea zonelor adiacente monumentelor istorice
VALORIFICAREA SITURILOR NATURA 2000
ROSCI0299 - Coridorul Ialomiței
ROSPA0044 - Grădiștea - Călărașeni - Drăgoiu
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA PROPUSĂ
DEZVOLTAREA ZONELOR DE CAZARE
UAh – Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare;
DEZVOLTAREA ZONEI CENTRALE
UAr- Subzonă mixtă centrală
DIVERSITATEA ȘI DEZVOLTAREA ECONOMICĂ
UAD- Subzonă mixtă rezidențială
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
DEZVOLTAREA ZONELOR AGRICOL-INDUSTRIALE
IAD - Subzonă mixtă rezidențială
ID - Zona unităților industriale
DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI
SPa - Subzona de cimetire
SPp – Subzona pentru parcările de protecție, incluzând zona limitrofă suprafețelor de apă (maluri)
ZONA PENTRU CĂILE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
CV - Subzona căilor de comunicație rutieră și construcții aferente
CF - Subzona căilor de comunicație feroviare și construcții aferente
ARTERE PROPUSE PRIN PMUD
Propunere ocolitoare
Propunere artere principale
Propunere artere de legătură
Propunere artere colectoare
ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ PROPUSE
Linii de transport public propuse prin PMUD
Piste velo propuse conform PMUD
Stații de transport în comun propuse prin PMUD
LUCRĂRI PREVIND RISCUL ANTROPIC
Dig
RISCURI NATURALE
Zone inundabile - cuvete lacului de acumulare Driduˇ
BENEFICIAR
DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG
PROIECTANT
DENUMIRE PLANȘĂ
GEODATA SERVICES S.R.L.
STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ
DIRECTOR
MANAGER PROIECT
ARH.PEISAGIST
CONSILIER CALITATE
PROIECTANT
CONSULTANT (DE)
Ing. Daniela STANCIOIU
Ing. Gabriel IONESCU
arh. Ștefan ANTIU
arh. Dan JIPU
arh. Ștefan STOICA
arh. Adina STOICA
arh. Raluca SUSEU
arh. Octavia MATEI
arh. Ioana CIUPAGEANU
arh. Ioana CRAPCIANU
PROIECT NR.
PLANȘA NR.
SCARA
DATA ELABORĂRII
DATA PLOTĂ
REZ.04.09.2023
02.03
1:10000
01.2023
04.2024
dimensiuni - 1420 x 841 mm


ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA
ÎNCADRARE ÎN U.A.T. FIERBINȚI-TÂRG
LEGENDĂ
LIMITE
CATEGORII DE DRUMURI
PATRIMONIU CULTURAL
SITURI NATURA 2000
ELEMENTE TOPOGRAFICE
ZONIFICARE FUNCTIONALĂ - SITUAȚIA PROPUSĂ
ZONE FUNCTIONALE EXTRAVILAN
RISCURI NATURALE
ZONE DE PROTECȚIE
REGLEMENTĂRI INTRAVILAN
REGLEMENTĂRI INTRAVILAN PROPUSE
DELIMITAREA UTR-URILOR
BILANȚ AL ZONELOR FUNCTIONALE PROPUSE
BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT
BILANȚ PROPUS SITURILE NATURA 2000
MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015
GEODATA SERVICES S.R.L.
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE UAT/ZU 9 MACROUNITĂȚI DE REFERINȚĂ
ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA



BILANȚ PREVIZIU SITURILE NATURA 2000

Cod	Nume	UAT Fierbinți-Târg		Intravilan existent	
ROSPA0044	Grădiștea - Călărășani - Dridu	170.49	6.87%	7.26	1.85%
ROSCI0288	Coridorul Ialomiței	313.51	6.21%	8.03	0.03%
	TOTAL	**5746.39**	**100%**	**412.76**	**100%**

Situl arheologic cu cavitate Dridu

Localitate	Descriere	Categorie	Tip	Localizare	Nr.
FIERBINȚI-TÂRG	Situl arheologic de la Fierbinți-Târg, numit Ridzu-Ridzi, este format din trei movile situate la nord-nord-vest de intravilanul localității, pe un martor de eroziune, fiecare de aproximativ 5 m înălțime, având o suprafață totală de aproximativ 1 ha. Movilele sunt înconjurate de un șanț de apărare, cu o lățime de 10-15 m și o adâncime de 2-3 m, care a fost parțial umplut cu pământ și moloz. Pe suprafața movilelor și în zona șanțului de apărare au fost descoperite fragmente ceramice aparținând culturii Gumelnița, precum și unelte din piatră și os.	Descoperire funerară	Necropolă	Drog, Fierbinți-Târg	Fierbinți-Târg, com. Fierbinți-Târg

Componente: Necropola, Așezare, Necropolă

Chronologie: Epoca romană, Epoca medievală timpurie, sec. III-IV p. Chr., sec. XVIII

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

Cod	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
IA1	IL-I-m-B-19545	Situl arheologic de la Fierbinți	Oraș Fierbinți-Târg		sec. III-IV p. Chr.
IA2	IL-I-m-B-19546.01	Necropola	Oraș Fierbinți-Târg	"Ridzu-Ridzi"	sec. III-IV p. Chr.
IA3	IL-I-m-B-19546.02	Necropolă	Oraș Fierbinți-Târg	"Ridzu-Ridzi"	sec. III-IV p. Chr.
MA	IL-II-m-B-20356	Biserica "Sf. Nicolae"	sat Fierbinți de Jos	Str. Bisericii 19	1814
	IL-II-m-B-14125	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat Fierbinți de Sus	Str. Bisericii Nr. 110	1842
MA	IL-II-m-B-14124	Casa-Muzeu Târcovo	sat Fierbinți de Sus	Calea Județeană 401	1922
MA	IL-II-m-B-14127	Primăria	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii Nr. 1	1924
MA	IL-II-m-B-14126	Biserica "Sf. Ierarhi"	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii Nr. 1	1924 - sec. XIX
MA	IL-II-m-A-14125	Biserica "Sf. Nicolae"	sat Dracu de Jos	Str. Bucureștii Nr. 27	1714
				Str. Calea Victoriei	
CH	IL-I-br-m-B-14077	Monetărul geometricului tezaur Jilavă	sat Fierbinți de Sus	KEZ-A-monte Centrul de Achiziții Sociale	sf. sec. XIII

BENEFICIAR
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG
Adresa: Str. Bucureștii Nr. 1, Fierbinți-Târg, Județul Ialomița
Telefon: 0243250
E-mail: office.primariafierbinti@yahoo.com

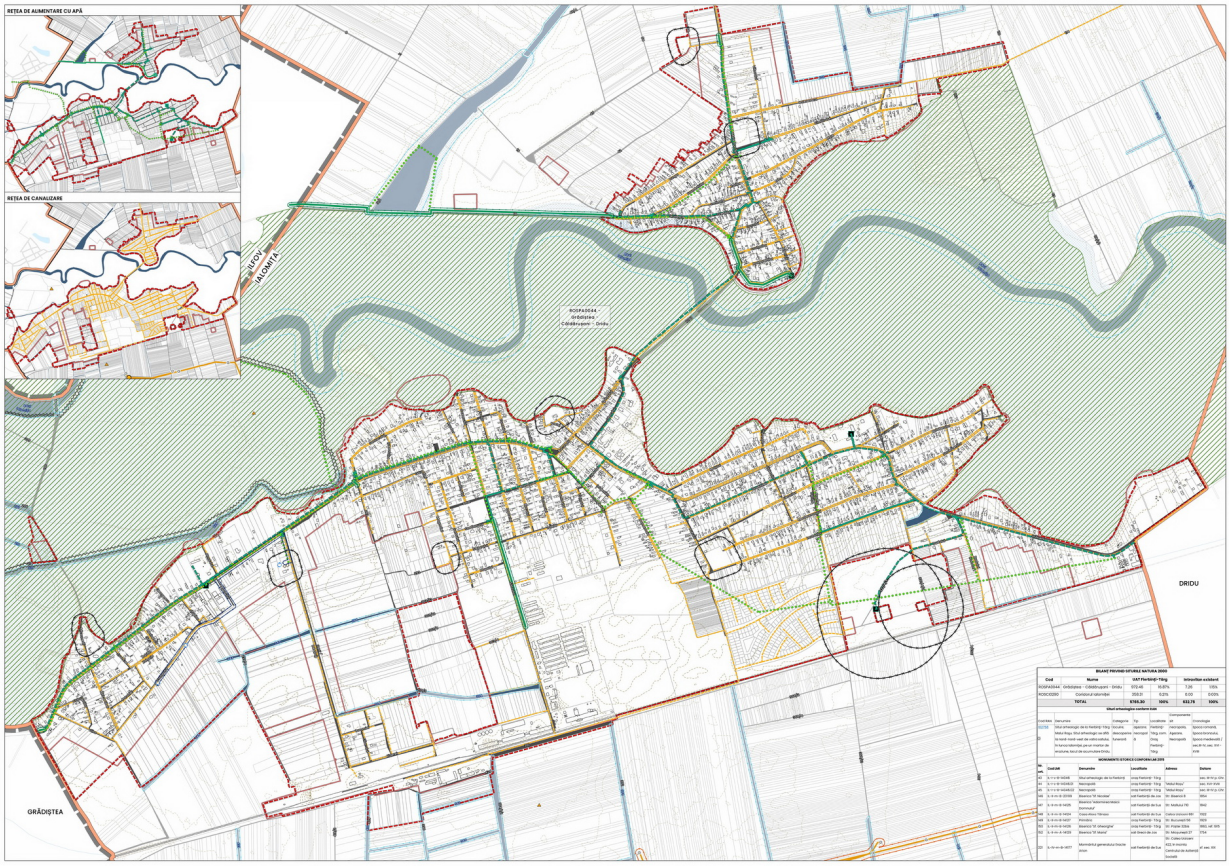
DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA

PROIECTANT
GEODATA SERVICES S.R.L.
Adresa: Str. Ștefan cel Mare, Nr. 12, Ap. 3, Târgoviște, Județul Dâmbovița
Telefon: 0245 206 100
E-mail: office@geodata.ro

DENUMIRE PLANȘĂ
REZUMATORII TEHNICO-EDILITARE
REȚEAUA DE APĂ ȘI CANALIZARE

DIRECTOR	Ing. Daniela STANCIOIU	PROIECT NR.	PG3439-2025
MANAGER PROIECT	Ing. Gabriel IONESCU	FURNIZA NR.	9431
ȘEF PROIECT	urb. Dan JITEA	SCARA	1:5000
COORDONATOR GIS	urb. Dan JITEA	DATA ELABORĂRII	11.2025
PROIECTANT	urb. Dan JITEA	DATA PLOTĂ	04.2026
CENTURI GIS	urb. Alexandra-Elena Ștefănescu		
	urb. Nicola SUDITU		
	drd. urb. Octavia MATEI		
	urb. Ioana ZUȚĂ		
	urb. Ioana CRAPNEANU		

datum/sistem: WGS 1984 UTM 35N



ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA

ÎNCADRARE ÎN U.A.T. FIERBINȚI-TÂRG



LEGENDĂ

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita juteloror
- Limita intravilan propusă
- Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin HCL nr.26/29.10.2015
- Limita zonei centrale

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Imobile
- Construcții
- Hidrografie
- Curbe de nivel

SITURI NATURA 2000
- ROSCI0286 – Coridorul Ialomiței
- ROSPA0044 - Grădiștea - Călărășani - Drău

RISCURI NATURALE
- Zona inundabilă - cuveta lacului de acumulare Drău

LUCRĂRI HIDROTEHNICE
- Dg

ZONE DE PROTECȚIE
- Zone de protecție față de cursurile de apă cf Legii Apelor nr. 107/1996
- Zonă de protecție sanitară cf. Ordinului 119/2014
- Zonă de protecție față de Linie de medie tensiune (20m)
- Zona de protecție față de captarea de apă subterană (10m)
- Zona de protecție față de conducta de aducțiune (10m)
- Zona de siguranță față de conducta colectoare ROMGAZ (20m)

REȚELE EDILITARE

REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- LEA medie tensiune existentă
- LEA medie tensiune dezafectată
- LEA medie tensiune protectată
- Post de transformare
- PTAB protectat

REȚEA DE GAZE NATURALE
- Rețea de distribuție a gazelor naturale propusă
- Stație de reglare-măsurare (SRM)

REȚEA ROMGAZ
- Conducte în administrarea ROMGAZ S.A.
- Sonde

BILANȚ PREVIZIEI SITURILE NATURA 2000

Cod	Nume	UAT Fierbinți-Târg		Intravilan existent	
ROSPA0044	Grădiștea - Călărășani - Drău	170.49	6.87%	7.26	1.85%
ROSCI0286	Coridorul Ialomiței	310.51	6.21%	8.00	0.00%
	TOTAL	**5765.30**	**100%**	**452.75**	**100%**

Situl arheologic cu cavitate Gură

Localitate	Descriere	Categoria	Tip	Localitate	Nr	Componente
FIERBINȚI-TÂRG	Situl arheologic de la Fierbinți-Târg (locuri Mala Rîpa, Situl arheologic cu cifră de la nord-nord-vest de cătra cătuș, în hotarul satului pe un martor de eroziune, fund de acumulare Drău.	Locuire, descoperire funerară	Aşezare, necropolă	Fierbinți-Târg, com. Dridu, Fierbinți-Târg	Mal. Necropolă, Aşezare, Necropolă	Cronologie: Epoca romană, Epoca medievală / sec III-IV, sec. XIII-XVIII

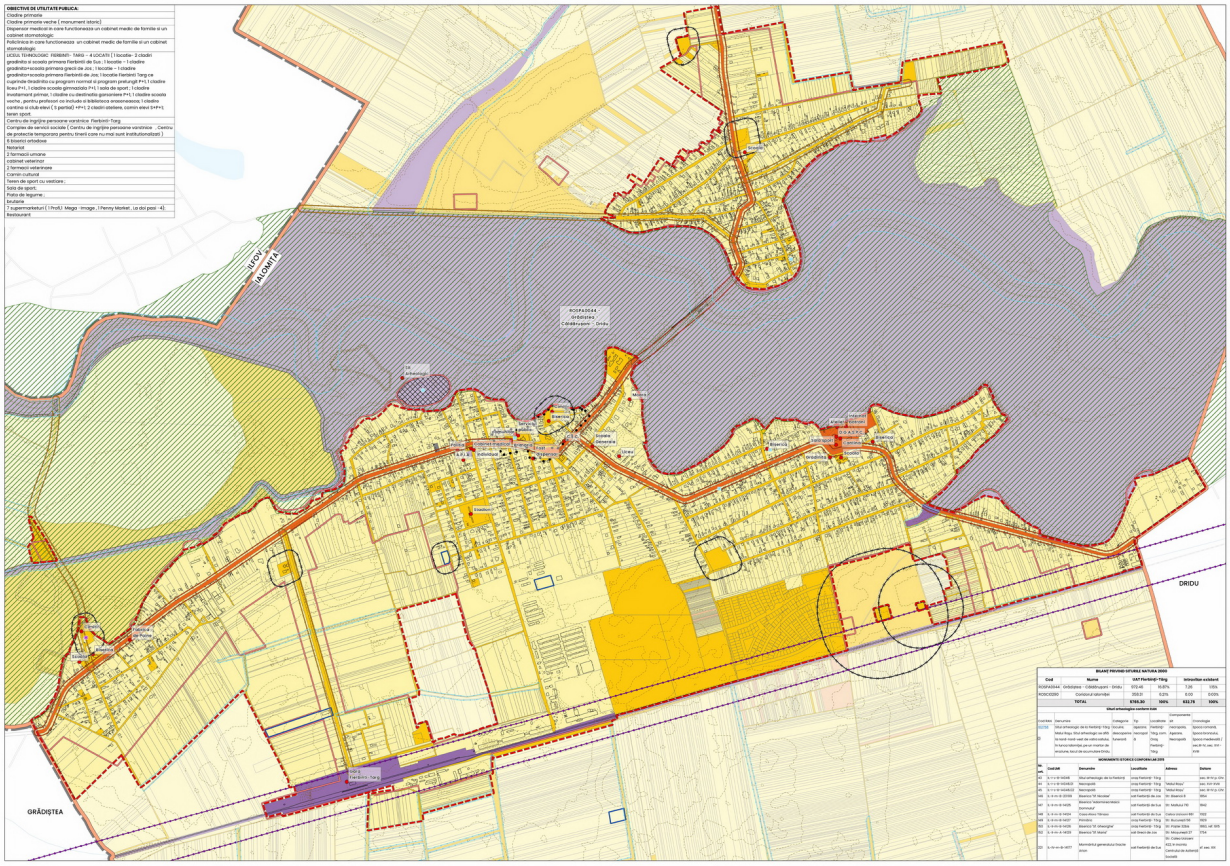
MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015

Nr.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
140	IL-I-m-B-14148	Situl arheologic de la Fierbinți	Oraș Fierbinți-Târg		sec. III-IV p. Chr.
141	IL-I-m-B-14149.01	Necropola	Oraș Fierbinți-Târg	"Mala Rîpa"	sec. III-IV p. Chr.
142	IL-I-m-B-14149.02	Necropolă	Oraș Fierbinți-Târg	"Mala Rîpa"	sec. III-IV p. Chr.
144	IL-II-m-B-20398	Biserica "Sf. Nicolae"	sat Fierbinți de Jos	Str. Bisericii 19	Mihai
	IL-II-m-B-14125	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat Fierbinți de Jos	Str. Bisericii Nr.	1842
145	IL-II-m-B-14124	Casa-Muzeu "Ion Ion	sat Fierbinți de Jos	Casa-Muzeu Nr.	1922
146	IL-II-m-B-14127	Primăria	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureşti Nr.	1924
147	IL-II-m-B-14126	Biserica "Sf. Ierarhi"	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureşti Nr.	1924 - sec. XIX
148	IL-II-m-A-14128	Biserica "Sf. Nicolae"	sat Dridu de Jos	Str. Bucureşti Nr.	1714
150	IL-III-m-B-14127	Monetărul gemenului Dioche Ioan	sat Fierbinți de Jos	Str. Calea Victoriei 122 in muzeu	sec. VII

BENEFICIAR	DENUMIRE PROIECT
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG	**ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA**
PROIECTANT	**DENUMIRE PLANȘĂ**
GEODATA SERVICES S.R.L.	**ACTUALIZAREA REȚELELOR EDILITARE REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI GAZE NATURALE**

DIRECTOR	Ing. Daniela STĂNESCU	NR.CONTRACT	98/24.09.2021
MANAGER PROIECT	Ing. Gabriel IONESCU	FURNIZA NR.	04/22
ȘEF PROIECT	urb. Bian Jitariu	SCARA	1:10000
COORDONATOR	urb. Bian Jitariu	DATA ELABORĂRII	11.2022
PROIECTAT	urb. Bianca Elisabeta Jitariu	DATA PREDĂ	04.2023
CAMPANIE GIS	urb. Bianca Elisabeta Jitariu		
	urb. Raluca Dumitru		
	drd. urb. Octavian Mihai		
	urb. Ioana Duță		
	urb. Ioana Chiperiasa		

sistem de coordonate: WGS 1 984 UTM 35 N

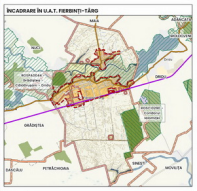


OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

- Clădire primarie
- Clădire primarie veche (monument istoric)
- Dispensar medical in care funcționează un cabinet medic de familie si un cabinet stomatologic
- Dispensar in care funcționează un cabinet medic de familie si un cabinet stomatologic
- LEGEA TEHNOLOGIC FIERBINȚI - TÂRG - 4 LOCATII (1 locație - 2 clădiri gradiniță si scoală primara Fierbinți de Sus ; 1 locație - 1 clădire gradiniță+scoală primara gracii de Jos ; 1 locație - 1 clădire gradiniță+scoală primara Fierbinți de Jos ; 1 locație Fierbinți Targ ce cuprinde Gradiniță cu program normal si program prelungit P+1, 1 clădire liceu P+1, 2 cladiri scoala gimnaziala P+1 (sala de sport ; 1 cladire invatamant primar, 1 cladire cu destinatia garsoniere P+1, 1 cladire scoala veche , pentru profesori cu incluzie si bibliioteca ansexaoasa, 1 cladire cantina si club elevi (1 parter) +P+1 (2 cladiri ateliere, camin elevi S+P+1, teren sport
- Centru de ingrijire persoane varstnice Fierbinti-Targ
- Complex de servicii sociale (Centru de ingrijire persoane varstnice ; Centru de protectie temporara pentru tineri care nu mai sunt institutionalizati)
- 6 biserici ortodoxe
- Notariat
- 2 farmacii umane
- cabinet veterinar
- cabinet veterinar privat
- Camin cultural
- Teren de sport cu vestiare ;
- Sala de sport ;
- Piata de legume ;
- Bruturie
- 7 supermarketuri (1 Profi ; Mega ; Image ; 1 Penny Market ; La doi pasi - 4) ;
- Restaurant

ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA

ÎNCADRARE ÎN U.A.T. FIERBINȚI-TÂRG



LEGENDĂ

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ
- Limita judetelor
- Limita intravilan propusă
- Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin HCL nr.26/29.10.2015
- Limita zonei centrale
- Limita documentațiilor de urbanism aprobate

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Imobile
- Construcții
- Curțile de râuri
- TOPONIME

PATRIMONIU CULTURAL
- Monumente istorice cu valoare națională
- Monumente istorice cu valoare locală
- Situl arheologic de la Fierbinți-Târg-Malul Roșu

TIPURI DE PROPRIETATE

PROPRIETATE PUBLICĂ
- Proprietate publică de interes național
- Proprietate publică de interes județean
- Proprietate publică de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ
- Proprietate privată de interes local
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- <all other values>

SITURI NATURA 2000

SITUAȚIA
- ROSCI0260 – Coridorul Ialomiței
- ROSPA0044 – Grădiștea – Călmățuiași – Dridu

ZONE DE PROTECȚIE
- Protecție față de calea ferată (100m cf. Ordonanța 12/1998)
- Protecție față de drumurile județene (25m cf. Ordonanței 43/1997)
- Protecție față de drumurile comunale (18m cf. Ordonanței 43/1997)
- Zona de protecție față de cursurile de apă cf Legii Apelor nr. 107/1996
- Zonă de protecție sanitară cf. Ordinului 119/2014

BILANȚ PREVIZIU SITURILE NATURA 2000

Cod	Nume	UAT Fierbinți-Târg		Intravilan existent	
ROSPA0044	Grădiștea - Călmățuiași - Dridu	170.49	6.87%	7.26	1.85%
ROSCI0260	Coridorul Ialomiței	313.51	6.21%	8.03	0.00%
	TOTAL	**5746.30**	**100%**	**412.76**	**100%**

Situri arheologice cuprinse în UAT

Cod	Denumire	Categoria	Tip	Localitate	Componente	Cronologie
152260	Situl arheologic de la Fierbinți-Târg-Malul Roșu	Așezare	Așezare	Fierbinți-Târg, com. Fierbinți-Târg	Vestigii, Așezare, Spațiu locuit, Spațiu funerar, Spațiu mediteranean	Epoca romană, Epoca bronzului, Epoca medievală timpurie
152261	Situl arheologic de la Fierbinți-Târg-Locuința de la nord-vest de cimitirul vechi	Așezare	Așezare	Fierbinți-Târg, com. Fierbinți-Târg	Vestigii, Așezare, Spațiu mediteranean	Epoca bronzului
152262	Situl arheologic de la Fierbinți-Târg-Marea Roșu, la nord-vest de cimitirul vechi, în hotarul intravilan, pe un martor de eroziune, hotar de vie curbura Dridu	Așezare	Așezare	Fierbinți-Târg	Vestigii, Așezare, Spațiu mediteranean	Epoca bronzului

MONUMENTE ISTORICE CUPRINSE LA UAT

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
140	IL-I-m-B-14148	Situl arheologic de la Fierbinți	Oraș Fierbinți-Târg		sec. XI-XV p. Chr.
141	IL-I-m-B-14149.01	Așezarea	Oraș Fierbinți-Târg	"Malul Roșu"	sec. XI-XV p. Chr.
142	IL-I-m-B-14149.02	Necropola	Oraș Fierbinți-Târg	"Malul Roșu"	sec. XI-XV p. Chr.
144	IL-II-m-B-20398	Biserica "Sf. Nicolae"	Fierbinți de Jos	Str. Bisericii 9	1814
145	IL-II-m-B-14125	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Fierbinți de Sus	Str. Bisericii 110	1842
146	IL-II-m-B-14124	Casa Alexa Tănase	Fierbinți de Sus	Calea Județeană 401	1922
148	IL-II-m-B-14127	Primăria	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii 118	1924
149	IL-II-m-B-14128	Biserica "Sf. Ierarhi"	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii 118	1934 - sec. XXI
150	IL-II-m-B-14129	Biserica "Sf. Nicolae"	Oraș Fierbinți-Târg	Str. Bucureștii 27	2014
220	IL-I-br-m-B-14077	Monetărul geometrului Nicolae Jalon	Fierbinți de Sus	Str. Calea Victoriei 422 în incinta Centrului de Asistență Socială	sf. sec. XIX

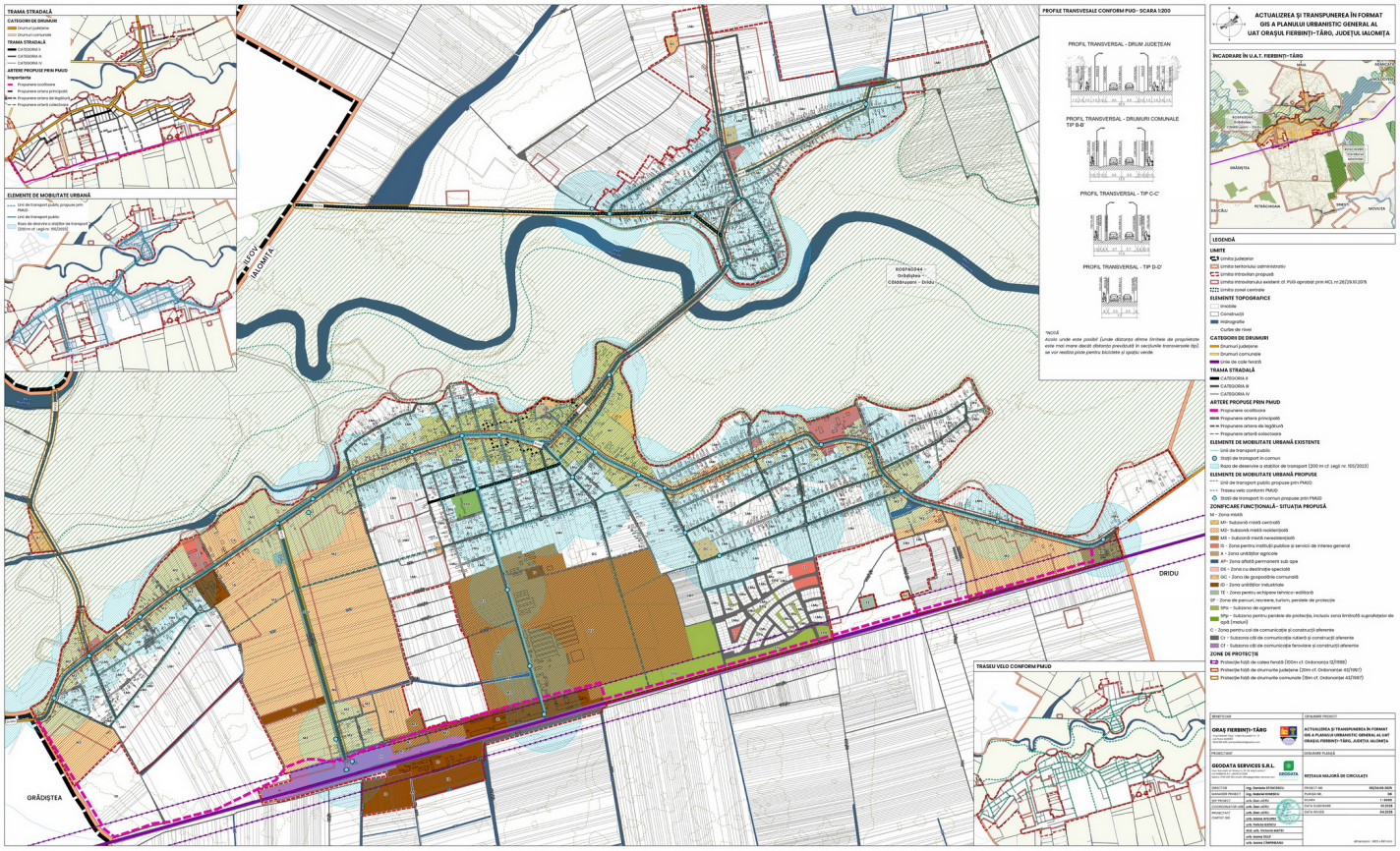
TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

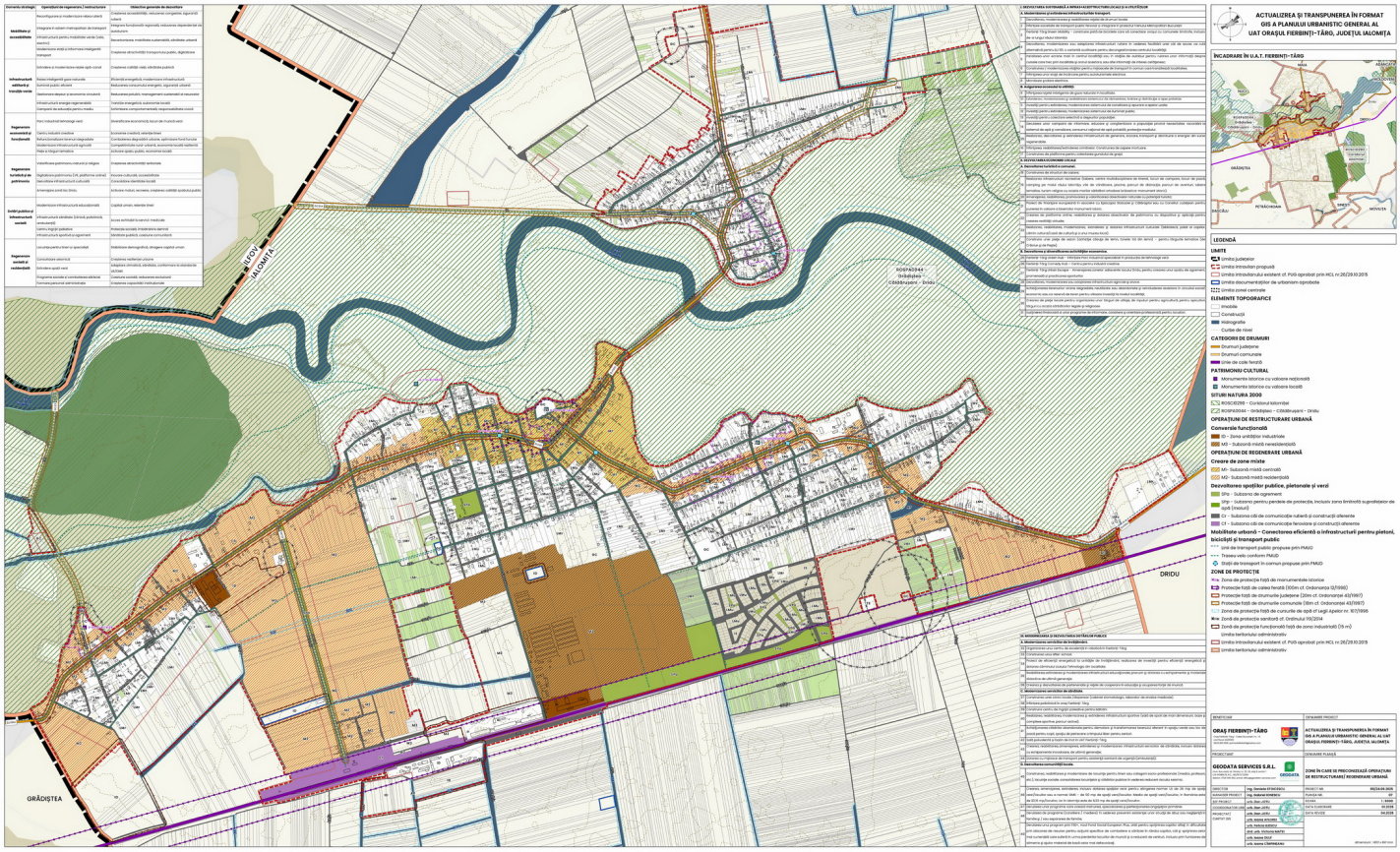
DOMENIU		SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
		S (ha)	%	S (ha)	%
DOMENIUL PUBLIC	Terenuri din domeniul public al statului	8.89	3.14%	0.00	0.00%
	Terenuri din domeniul public al județului	16.41	2.99%	8.21	1.07%
	Terenuri din domeniul public al comunei	128.49	20.20%	141.08	18.45%
	Terenuri din domeniul privat al comunei	3.53	0.68%	1.11	0.15%
DOMENIUL PRIVAT	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	455.84	73.50%	610.73	79.95%
	TOTAL INTRAVILAN	**614.16**	**100%**	**761.09**	**100%**

BENEFICIAR	DENUMIRE PROIECT
ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG	**ACTUALIZAREA ȘI TRANSPUNEREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL UAT ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA**
PROIECTANT	DENUMIRE PLANȘĂ
GEODATA SERVICES S.R.L.	**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

DIRECTOR	Ing. Daniela STANCIOIU	PROIECT NR.	062449-2025
MANAGER PROIECT	Ing. Gabriel IONESCU	FURNIZA NR.	05
ȘEF PROIECT	urb. Dan JUDU	SCARA	1:10000
COORDONATOR DOMENII	urb. Dan JUDU	DATA ELABORĂRII	03.2026
PROIECTANT CAMPANIE	urb. Andrei STĂNESCU	DATA REVIZIE	04.2026
	urb. Bianca Elisabeta ȘERBAN		
	urb. Fabiola BARBU		
	drd. urb. Octavia MATEI		
	urb. Ioana OLLĂ		
	urb. Ioana CRIPINSCHI		

A0 landscape - 1420 x 997 mm


TRAMA STRADALĂ
CATEGORII DE DRUMURI
Drumul județean
Drumul comunale
TRAMA STRADALĂ
CATEGORIA II
CATEGORIA III
CATEGORIA IV
ARTERE PROPUSE PRIN PMUD
Importanta
Propunere ocolitoare
Propunere artera principală
Propunere artera de legătură
Propunere arteră colectoare
ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ
Linii de transport public propuse prin PMUD
Linii de transport public
Raza de deservire a stațiilor de transport (200 m cf. Legii nr. 155/2023)
JILAVA
JILAVA
JILAVA



Domeniu de strategie	Operațiuni de regenerare / restructurare	Direcții de acțiune de dezvoltare
Mobilitate și accesibilitate	Reconfigurarea și modernizarea rețelei stradale	Creșterea accesibilității - reducerea congestiei, siguranță rutieră
	Integrarea în sistem metropolitan de transport	Integrarea funcțională regională, reducerea dependenței de autoturism
	Infrastructură pentru mobilități verzi (bike, electric)	Reconfigurarea, mobilitate sustenabilă, sănătate urbană
	Modernizarea și/sau o informare inteligentă transport	Creșterea atractivității transportului public, digitalizare
Infrastructură eficientă și tranziție verde	Extinderea și modernizarea rețelei apă-canal	Creșterea calității vieții, sănătate publică
	Rețele inteligente/ gaze naturale	Eficiență energetică, modernizare infrastructură
	Termoficare publică eficientă	Reducerea consumului energetic, siguranță, eficiență
	Reabilitarea depozit și economie circulară	Reducerea poluării, management sustenabil al resurselor
	Infrastructură energie regenerabilă	Tranziție energetică, sustenabilitate locală
	Campanii de educație pentru mediu	Schimbare comportamentală, responsabilitate civică
Regenerare economică și funcțională	Parc industrial tehnologic verzi	Diversificare economică, locuri de muncă verzi
	Centru industrii creative	Economie creativă, valorizare liberi
	Reface/conversie hrn-uri degradate	Combaterea degradării urbane, substituirea funcțiunilor
	Modernizarea infrastructurii agricole	Competitivitate rural- urbană, economie locală resilientă
	Piață și târguri tematice	Activarea spațiu public, economie locală
Regenerare turistică și de patrimoniu	Intensificarea patrimoniu natural și religios	Creșterea atractivității turistice
	Digitalizare patrimoniu (VR, platforme online)	Acces la cultură, accesibilitate
	Dezvoltare infrastructură cultură&Ed	Consolidarea identității locale
	A remargina zonă lac Dridu	Activare malul, recreere, creșterea calității spațiului public
Dotări publice și infrastructură socială	Modernizarea infrastructurii educaționale	Capital uman, relanțe liberi
	Școala rurală a viitorului (clinică pediatrică, ambulatoriu)	Acces echitabil la servicii medicale
	Centru de îngrijiri paliative	Protecție socială, îmbătrânire demnă
	Infrastructură sportivă și agrement	Identitate publică, creștere comunitară
Regenerare socială și rezidențială	Locuințe pentru tineri și specialiști	Stabilizare demografică, atragere capital uman
	Consolidare veterinar	Creșterea resilienței urbane
	Școlare/ spații verzi	Adaptare climatică, sănătate, confortare la standarde UE/AM
	Programe sociale și combaterea sărăciei	Coeziune socială, reducerea excluziunii
	Formare personal administrație	Creșterea capacității instituționale

I. INFRASTRUCTURA SUSTENABILĂ A MOBILITĂȚII PUBLICE ȘI A UTILITĂȚILOR

A. Modernizarea și reabilitarea infrastructurilor transport

- Reabilitarea, modernizarea și extinderea rețelelor de străzi locale;
- Dezvoltarea rutelor de transport public fiscal și integrarea în proiectul Metrou Metropolitan București;
- Rețeaua Trieg Green Mobility – crearea pistelor dezvoltate care să conecteze orașul cu comunele limitrofe, inclusiv de-a lungul râului Ialomița;
- Reabilitarea, modernizarea sau adaptarea infrastructurii rutiere și unelere facilități care să de acces sa noi alternative pentru DJ 101 și varianță ocolitoare pentru descongestionarea centrului localității;
- Realizarea unor accese noi la zonele locuibile, cu rolul de realiza pentru viitoare unor informații despre trafic;
- Crearea unor noi căi de comunicație pentru a ușura accesibilitatea de interconectare;
- Crearea unor noi căi de comunicație pentru a ușura accesibilitatea de interconectare;
- Dezvoltarea unor piețe de tranzit pentru autovehicule electrice;
- Amplasarea unor stații de încărcare pentru autovehicule electrice.

B. Regenerarea ecologică a râului Ialomița

- Amplasarea unor instalații de epurare naturală în localități;
- Amplasarea, modernizarea și reabilitarea sistemului de canalizare și epurare a apelor uzate;
- Amplasarea, modernizarea și reabilitarea sistemului de canalizare și epurare a apelor uzate;
- Amplasarea unor stații de monitorizare a calității apei în lungul râului;
- Amplasarea, reabilitarea și extinderea rețelelor de apă potabilă, pentru asigurarea unui debit de apă potabilă pentru populație

GEODATA SERVICES

IANUARIE 2026

MEMORIUL GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL A ORAȘULUI FIERBINȚI-TÂRG | JUDEȚUL IALOMIȚA

PROIECTANT GENERAL:
S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:
ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG

© 2020 - 2026 GeoData Services.
All rights reserved.

DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

GeoData Services

https://www.geodata-services.com/ro/ | urbanism@geodata-services.com.

ETAPA III:

PUG Avizare | ianuarie 2026

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	*MEMORIUL GENERAL, AFERENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL ORAȘULUI FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA*
Beneficiar:	*ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG* *Str. Calea București | nr. 14 | orașul Fierbinți-Târg | cod poștal 927115 | Județul Ialomița | România | tel. 0243.280038 | e-mail primariafierbinti@yahoo.com | www.primariafierbinti.ro*
Proiectant general:	*S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.* *Municipiul București | sector 1 | strada Siriului | nr. 22-26 | CUI 40188478 | R.C. J40/16727/2018 | tel. 0729.000.002;* *https://www.geodata-services.com/ro/*
Subproiectanți de specialitate:	*STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ: STUDII WATERMAP S.R.L.* *Adresa: Str. Calea Câmpulung, Nr. 119, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, tel: 0723526852*
	STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND STUDIU ISTORIC: PLAN A URBAN DESIGN SRL *CUI: 42798065 | 0745503505* *Email: cristina@planaurbandesign.ro*
	STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE: ECO GENERAL CONSULT S.R.L. *Str. Murgeni nr.14, Bl. L26, Sc. 3, et.3, ap.40* *Sector 3, Bucuresti*
	STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND CONDIȚII GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE: RADU G MARIA I.I. *Adresa: Str. Revolutiei, Nr. 6, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița*
Data elaborării:	*IANUARIE 2026*
Nr. contract:	*89/24.09.2025*

LIVRABIL

Data	*Revizie*	*Status*
Ianuarie 2026	*Aprilie 2026*	*Versiune avizare*

COLECTIV DE ELABORARE

MEMORIUL GENERAL	
DIRECTOR	manager Gabriel IONESCU
ȘEF PROIECT	urb. Paul Daniel JOTU
PROIECTANT	urb. Paul Daniel JOTU
	urb. Ioana Iulia AFLOREI
	drd. urb. Nicoleta- Victoria MATEI
	urb. Ioana-Alexandra DULF
	urb. Felicia ILIESCU
	urb. Ioana CÎMPINEANU

Cuprins

1. INTRODUCERE 8
1.1. Date de recunoaștere a Planului Urbanistic General 8
1.2. Obiectul Planului Urbanistic General 8
1.2.1. Cerințe specifice 9
1.2.2. Solicitări ale temei program 10
1.2.3. Ediții anterioare ale P.U.G., modificări sau completări necesare 12
1.3. Surse de documentare 13
1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior 13
1.3.2. Studii de fundamentare elaborate concomitent cu P.U.G. 14
1.3.3. Strategii și politici de dezvoltare 14
1.3.4. Date statistice. Alte date. 14
1.3.5. Suport topografic 15
1.3.6. Elemente legislative 15
2. RAPORTUL DIAGNOSTIC 18
2.1. Context teritorial. Relații în teritoriu 18
2.1.1. Date generale 18
2.1.2. Relații în teritoriu 20
2.1.3. Caracteristici semnificative ale teritoriului și localităților, repere în evoluția spațială a localităților. 24
2.2. Încadrarea în teritoriu 25
2.3. Elemente ale cadrului natural 33
2.3.1. Caracteristicile reliefului 33
2.3.2. Geologia 34
2.3.3. Hidrografie. Hidrologie 34
2.3.4. Condiții climatice 35
2.3.5. Solurile 36
2.3.6. Floră și faună 36
2.3.7. Riscuri naturale 37
2.3.8. Riscuri antropice 38
2.4. Evoluția unității administrativ-teritoriale de bază 38
2.4.1. Scurt istoric 38
2.4.2. Evoluția ocupațiilor populației 39
2.4.3. Evoluția tramei stradale si a parcelarului 40
2.5. Nivel de dezvoltare economică, potențial economic 40
2.5.1. Agricultura 40
2.6. Caracteristici socio-demografice 45
2.6.1. Locuințe 50
2.6.2. Dotări și echipamente publice 52
2.6.3. Turism 67
2.7. Căi de circulație și transport 84
2.8. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial 86
2.9. Echipare edilitară 92
2.10 Tipuri de proprietate 98
2.11 Necesități și opțiuni ale factorilor interesați 98
3. ANALIZA SWOT 100

4. DIAGNOSTIC 101
4.1. Diagnostic general 101
4.2. Diagnostic prospectiv 103
5. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ 104
5.1.1 Viziunea de dezvoltare spațială; 108
5.1.2 Scenarii de dezvoltare spațială 110
5.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu. Elemente de mobilitate urbană 111
5.3 Dezvoltarea activităților economice 123
5.4. Evoluția populației 124
5.5. Căi de circulație și Transport. Mobilitate 126
5.6. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial. 131
5.7. Măsuri în zonele cu riscuri naturale 138
5.8 Restricții și permisivități constructive rezultate din caracteristicile geotehnice ale teritoriului 144
5.9. Dezvoltarea echipării edilitare 145
5.10. Protecția mediului 167
5.10.1 Probleme de mediu relevante 167
5.10.2 Potențiale efecte semnificative asupra mediului 167
5.10.3 Plan local de peisaj 168
5.11 Zone de regenerare urbană. Zone de restructurare urbană 169
5.12. Reglementări urbanistice 169
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UTR-URI 170
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 172
5.13 Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică 173
6. CONCLUZII 175

LISTA DE FIGURI

Figură 1 - Repartiția teritorială a Grupurilor de Acțiune Locală (GAL) din România în perioada de programare 2014–2020, conform Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR) – Rețeaua Națională de Dezvoltare Rurală (RNDR) 22
Figură 2 - SIDT SM Viziune generală 29
Figură 3 - Încadrare UAT Fierbinți-Târg la nivel de Zone Urbane Funcționale din România 30
Figură 4 - SIDT SM Viziune generală 32
Figură 5 - Producția de fructe în perioada 1990 - 2003 44
Figură 6 – Evoluția populației comunei Fierbinți-Târg (1992-2024) 46
Figură 7 – Piramida vârstelor pentru comuna Fierbinți-Târg 48
Figură 8 - Total locuințe existente la sfârșitul anului realizate în perioada 2013- 2022 51
Figură 9. - Total suprafață locuibilă existentă la sfârșitul anului realizate în perioada 2010 - 202229 51
Figură 10 - Liceul Tehnologic Fierbinți-Târg 53
Figură 11 - Şcoala primară din Fierbinții de Sus 54
Figură 12 – Școala primară din Fierbinții de Sus - modernizată în 2023 54
Figură 13 - Grădinița de pe str. Oborului 55
Figură 14 - Grădinița cu program normal - Fierbinții de sus, imag. oct 2025 (© autorii studiului) 55
Figură 15 - Școala cu clasele I-IV din Grecii de Jos, înainte de modernizare 56
Figură 16 - Centrul de Asistenţă Medico-Socială din orașul Fierbinți 57
Figură 17 – Cabinet Veterinar, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului) 58

*Figură 18 - Primăria Fierbinți-Târg (©**Primăria Fierbinți-Târg**)* 58
Figură 19 - Centrul pentru persoane vârstnice nr. 2, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului) 59
Figură 20 - Casa de Cultură, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului) 59
Figură 21 - Biblioteca Orășenească, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului) 60
Figură 22 - Biblioteca Orășenească Fierbinți-Târg, imagine octombrie 2025 (© Autorii studiului) 60
Figură 23 - Cimitirul ortodox – 39 DJ101U Fierbinții de Jos (street view Aprilie 2023) 61
Figură 24 – Cimitirul ortodox – 39 DJ101U Fierbinții de Jos, imag. Oct 2025 (© autorii studiului) 62
Figură 25 - Cimitirul ortodox – Parohia Fierbinți - Strada Poștei 62
Figură 26 - Parcul Fierbinți 63
Figură 27 - Loc de Joacă menajat în cadrul Parcului Central, imagine octombrie 2025 (autorii studiului) 63
Figură 28 - teren sport / stadion, strada Silozului. nr. 15 (sursa street view) 64
Figură 29 - Teren Sport, Calea Urziceni (sursa street view) 64
Figură 30 - Restaurant Manifesto 65
Figură 31 – Supermarket Profi, imagine septembrie 2023 (sursă street view) 66
Figură 32 – Supermarket Mega Image, imagine septembrie 2023 (sursă street view) 66
Figură 33 - Magazin Agromar - Fierbinți-Târg 66
Figură 34 – Obor – localizat pe Strada Oborului, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului) 67
Figură 35 - Vestigii arheologice conform CIMEC 71
Figură 36 - Port popular tradițional din zona Fierbinți-Târg (Ialomița) – costume expuse în cadrul Muzeului local 75
Figură 37 - Zonele de concentrare şi specializare economică ale regiunii Sud Muntenia 113
Figură 38 - Zonele monoindustriale din regiunea Sud Muntenia 113
Figură 39 - Zona de cooperare Urziceni-Fierbinți Târg, conf PATJ - Strategia de dezvoltare teritorială 115
Figură 40. Planul zonelor de protecție și de siguranță ale unei COTG 160

LISTA DE TABELE

Tabel 1 – Distribuția suprafeței fondului funciar în perioada 2000-2014 conform INS 42
Tabel 2 – Suprafața cultivată cu principalele culturi în perioada 1990-2003 conform INS 43
Tabel 3 – Densitatea populației (2010-2021) 47
Tabel 4 – Structura populației pe sexe. Sursa: INSSE Tempo 47
Tabel 5 – Șomeri înregistrați pe sexe în perioada nov. 2024 – nov 2025 50
Tabel 6 – Număr/Metri pătrați - Autorizații de construire eliberate pentru clădiri pe tipuri de construcții realizate în perioada 2012 - 2023 52
Tabel 7 - Situație Spații verzi conform date strategie judeţeană 63
Tabel 8 – Monumente istorice conform LMI 2015 - la nivelul UAT Fierbinți-Târg 70
Tabel 9 - Situație străzi, conf, studiu trafic 2014 85
Tabel 10 - Lista proiectelor propuse 108
Tabel 11 - Distanțe de siguranță aferente liniilor electrice aeriene cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV 155

MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a Planului Urbanistic General

Denumirea lucrării:	***MEMORIUL GENERAL, aferent Planului Urbanistic General oraș Fierbinți-Târg, județul Ialomița***
Beneficiar:	*ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG* *Str. Calea București | nr. 14 | orașul Fierbinți-Târg | cod poștal 927115 | Județul Ialomița | România | tel. 0243 280038 | e-mail primariafierbinti@yahoo.com | www.primariafierbinti.ro*
Proiectant general:	*S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.* *Municipiul București | sector 1 | strada Siriului | nr. 22-26 | CUI 40188478 | R.C. J40/16727/2018 | tel. 0729.000.002;*

1.2. Obiectul Planului Urbanistic General

Obiectivul lucrării este actualizarea (întocmirea unui nou plan actualizat) Planului Urbanistic General (P.U.G.) pentru orașul Fierbinți-Târg, Județul Ialomița, inclusiv a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cel anterior fiind aprobat prin H.C.L. nr. 26 din 29.10.2015 (proiectant general: S.C. XLINE ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.) ce constituie o documentație cu caracter director pentru comuna în studiu.

De asemenea, această lucrare va furniza instrumentele necesare pentru elaborarea, aprobarea și monitorizarea aplicării regulamentelor Planului Urbanistic General (P.U.G.) al orașului Fierbinți-Târg în viitor, atât la nivelul administrației centrale și locale, cât și în cadrul proiectelor desfășurate de colectivități, instituții, persoane juridice și persoane fizice.

Prezenta documentație de urbanism este întocmită în vederea actualizării Planului Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg din Județul Ialomița. Actualizarea și elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General s-a făcut în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.[1]

1 Conform Legii 350 privind amenajarea teritoriului și Urbanismul, art. 46, alin.(1)

Actualizarea Planului Urbanistic General reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.[2]

P.U.G.-ul orașului Fierbinți-Târg cuprinde piese scrise și piese desenate cu privire la:

- Sinteza studiilor analitice și prospective, diagnosticul general și prospectiv
- Strategia de dezvoltare spațială
- Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare
- Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare
- Planul de acțiune pentru implementarea planului.
- Regulament local de urbanism

Prin prezenta documentație de urbanism se urmărește a se respecta autonomia locală, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

1.2.1. Cerințe specifice

În sensul Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare, documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.[3]

Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.[4]

Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.[5]

Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să-și actualizeze la maximum 10 ani Planul Urbanistic General în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.[6]

2 Conform Legii 350 privind amenajarea teritoriului și Urbanismul, art. 46, alin.(16)
3 Legea 350/2001 actualizată, art. 44, pct. (1)
4 Legea 350/2001 actualizată, art. 44, pct. (2)
5 Legea 350/2001 actualizată, art. 44, pct. (3)
6 Legea 350/2001 actualizată, art. 46, pct. (1)

1.2.2. Solicitări ale temei program

Conform temei program suprafața teritoriului administrative al orașului și conturul noului PUG, se vor corecta conform cu intervențiile teritoriale aprobate, conform evidențelor Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și în corelare cu Planuri Urbanistice Zonale si Planuri Urbanistice de Detaliu aprobate ulterior întocmirii PUG actual.

Prin noul PUG, se va ține seama de proiectele de dezvoltare urbană aprobate, sau aflate deja în curs de derulare, cât și de proiectele propuse ale oficialităților locale.

La elaborarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Fierbinți-Târg si a Regulamentului Local de urbanism (R.L.U.), se va ține cont de:

- evoluția în perspectivă a orașului Fierbinți-Târg în corelare cu Strategia de dezvoltare locală 2021-2027 și documentațiile de la nivelul județului;
- direcțiile de dezvoltare funcționale în teritoriu;
- traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

Planul Urbanistic General va cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate si plantate;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozitări istorice de deșeuri;
- stabilirea zonelor tampon-preuzinale între funcțiunea de industrie și cea de locuire;
- precizarea interdicțiilor de construire, dezvoltare spațială, în zonele aglomerate;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- luarea în considerare a reliefului și a condițiilor climatice care favorizează dezvoltarea în teritoriu a comunei;
- potențialul economic și uman;
- rețeaua de căi de comunicație rutieră, feroviară;
- organizarea zonelor de producție în continuare pe zone destinate activităților industriale cu profile de producție definite, rezervarea de terenuri pentru industrie, depozitare (centre logistice) și producție agricolă;

- dezafectarea, prin încetarea activității sau prin strămutarea și regruparea unor activități de tip industrial sau agricol răsfirate în zonele funcționale cu care sunt incompatibile, în special cu zonele rezidențiale;
- modernizarea, retehnologizarea, restructurarea sau schimbarea profilului activităților de producție existente, care necesită astfel de intervenții;
- reglementari asupra plasticii arhitecturale de finite ca de patrimoniu sau cu valoare istoric-ambientală;
- dezvoltarea zonelor de locuit prin creșterea fondului locuibil în construcții realizate pe baza de inițiativă privată, vizând creșterea confortului urban și de locuire, plastică arhitecturală variată, finisaje și echipare de calitate;
- dezvoltarea rețelei de dotări de învățământ, cultură, sănătate, sociale, comerciale, prestări servicii, sport, etc. la nivelul cerințelor actuale ale populației comunei și rezervarea de terenuri la nivelul structurii urbane a zonelor de locuit și a zonelor centrale;
- valorificarea potențialului de odihnă și turism existent în teritoriul;
- protecția mediului înconjurător prin măsuri urbanistice vizând amplasamentele zonelor de producție agricole sau industriale, a zonelor de gospodărie comunală (depozite reziduale, surse de apa, stații de epurare, etc.) cu perdele de protecție, precum și cu echipamente moderne de reținere a substanțelor poluante (ex. perdele verzi) la eventualii agenți producători de noxe;
- protejarea zonelor istorice și crearea de rezervații de arhitectură pentru fondul construit valoros, rezultat pe baza studiilor de specialitate, asupra cărora orice intervenții sa se facă pe baza unor studii aprofundate avizate și autorizate legal;
- protejarea arterelor de penetrație împotriva intervențiilor întâmplătoare, precum și a celorlalte zone privind implantarea de obiecte minore care ar polua arhitectural aspectul localității prin realizarea de studii de specialitate autorizate de Primăria Fierbinți-Târg;
- descrierea punctelor tari și slabe ale „cartierelor" si zonelor tradiționale, ale întregii comune și al localităților (satelor) aparținătoare si a zonei aferente teritoriului administrativ al Orașului Fierbinți-Târg, bazate pe o analiză aprofundată a situației actuale;
- crearea și asigurarea unor spații publice, a unor peisaje urbane antropice și naturale;
- modernizarea rețelelor de infrastructura și creșterea eficientei energetice realizate prin: îmbunătățirea și adaptarea unor nevoi în schimbare, pentru cerințele viitoare și o locuire urbană de bună calitate, a rețelei de canalizare, de apă, gaze, stația de epurare și a platformelor de depozitare a deșeurilor;
- asigurarea cerințelor cheie pentru durabilitatea serviciilor publice precum sunt: eficiența energetică, utilizarea economică a resurselor naturale și o eficientă economică în operare pentru eficientizarea energetică a clădirilor existente;
- promovarea unui transport urban (dacă este cazul) eficient și ieftin realizat prin:
    - dezvoltarea unei rețele rutiere ierarhizate și a zonelor de parcare aferente pentru toate dotările Orașului Fierbinți-Târg;
    - dezvoltarea unei rețele adecvate pentru pistele de biciclete în intravilan și extravilan;

- dezvoltarea unei rețele adecvate de pietonale intravilane și trasee turistice extravilane.

Pe termen lung - va urmări:

- optimizarea relațiilor între localități și relația acestora cu teritoriul administrativ și județean;
- valorificarea potențialului uman, economic și uman;
- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- stabilirea modului de folosire a terenurilor din intravilan;
- reorganizarea si dezvoltarea căilor de comunicație;
- zonificarea funcțională în corelație cu dezvoltarea și reorganizarea rețelei de comunicație și a infrastructurii tehnico-edilitară;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- modernizarea infrastructurii tehnico-edilitară;
- delimitarea tuturor zonelor de protecție;
- formele de proprietate și de circulație juridică a terenurilor;
- precizarea formelor de amplasare și volumetrie a construcțiilor amenajate sau plantate;
- perspectiva de evoluție a localității;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- coridoarele de circulație, echiparea prevăzută în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal, județean;
- delimitarea zonelor de risc natural;

Evoluția viitoare a comunei este rezultatul unui studiu complex, care coroborează datele de specialitate din domenii diverse precum cele demografice, sociologice, de mediului, economice, ale urbanismului și arhitecturii.

Strategia de dezvoltare a localității

În concordanța cu politica de dezvoltare comunală a administrației locale este necesară rezolvarea în cadrul Planului Urbanistic a următoarelor categorii de probleme:

- analiza situației existente, evidențierea disfuncționalităților și determinarea priorităților de intervenție în teritoriu;
- zonificarea funcțională a terenurilor și indicarea posibilităților de intervenție prin reglementari corespunzătoare;
- condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.
- identificarea categoriilor de peisaj și valorificarea acestora.
- stoparea urbanizării necontrolate;
- menținerea mediului natural;
- dezvoltarea infrastructurii de drumuri și rețele edilitare;
- reducerea consumului de energie.

1.2.3. Ediții anterioare ale P.U.G., modificări sau completări necesare

Prezenta documentație de urbanism reprezintă actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg din județul Ialomița. Ediția anterioară a P.U.G-ului a fost aprobată prin H.C.L. nr. 26 din 29.10.2015 (proiectant general: S.C. XLINE ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.).

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior

- Planul Național de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.):
  - Legea nr. 363/2006 privind – Secțiunea I – Rețele de transport
  - Legea nr. 171/1997 privind – Secțiunea a II-a – Apa.
  - Legea nr. 5/2000 privind – Secțiunea a III-a – Zone protejate
  - Legea nr. 351/2001 privind – Secțiunea IV-a – Rețeaua de localități
  - Legea nr. 575/2001 privind – Secțiunea V – Zone de risc natural
  - Legea nr. 190/2009 privind – Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice OUG nr. 142/2008
- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României 2035;
- Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României (orizonturi 2013-2020-2030);
- Strategia Energetică a României 2016-2030, cu perspectiva anului 2050[7];
- Strategia națională privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice (2006);
- Date statistice – Institutul Național de Statistică;
- Anuarul statistic al României;
- Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Ialomița;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Durabilă a județului Ialomița 2021-2027;
- Planul de dezvoltare regională 2021 – 2027 al Regiunii Sud-Muntenia;
- P.U.G. oraș Fierbinți-Târg, aprobat 2015;
- Strategia de dezvoltare locală a orașului Fierbinți-Târg 2021-2027;
- Documentare pe teren și consultări cu autoritățile locale privind tipul de proprietate asupra terenurilor, necesitățile și opțiunile populației;
- Documentațiile de urbanism aprobate de Consiliul Local Fierbinți-Târg- Planuri Urbanistice Zonale/de Detaliu aprobate ulterior P.U.G.

Nr. crt.	Denumire	Stadiu avizare
1.	PLAN URBANISTIC ZONAL „ Construire cladire birouri , magazii si hala de depozitare pentru exploatarea livezii de pomi fructiferi”, oras Fierbinti-Targ , nr.cadastral 22113, extravilan;	Aviz Agenția pentru Protecția Mediului nr. 15/12.07.2021
2.	PLAN URBANISTIC ZONAL “ Autorizarea lucrarilor pentru imbunatatirea competitivitatii intreprinderii SC Exe Packaging Solitions SRL ,prin infiintarea unei noi activitati in domeniul fabricarii ambalajelor biodegradabile ” , oras Fierbinti-Targ, strada Fermierilor , nr.4 , nr. cadastral 21358, judetul Ialomita ;	Aprobat prin HCL nr. 5/27.01.2021

7 http://energie.gov.ro/wp-content/uploads/2016/12/Strategia-Energetica-a-Romaniei-2016-2030_FINAL_19decembrie.pdf

3.	PLAN URBANISTIC ZONAL - REÎNFIINŢARE CIMITIR „ FUNDU DANCIU ” , str.Garofitei , nr.15B , nr.cadastral 22456 judetul Ialomita ;	Aprobat prin HCL nr. 27/19.08.2021
4.	PLAN URBANISTIC ZONAL “Infiinţare unitate de producţie ” , oras Fierbinti-Targ , Soseaua Garii (DC 13), nr.cadastral 28032 .	Aprobat prin HCL nr. 33/27.08.2021

1.3.2. Studii de fundamentare elaborate concomitent cu P.U.G.[8]

Pentru rangul III – orașe:
Notă:
Clasificare conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național -Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare:
a) rangul 0 - Capitala României, municipiu de importanță europeană;
b) rangul I - municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european;
c) rangul II - municipii de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități;
d) rangul III - orașe;
e) rangul IV - sate reședință de comune;
f) rangul V - sate componente ale comunelor și sate aparținând municipiilor și orașelor (se studiază în cadrul planului urbanistic general al întregii unități administrativ-teritoriale).

Studii de fundamentare	*Analitice*	*Actualizarea suportului topografic*
		Condiții geotehnice și hidrogeologice
		Protecția mediului, riscuri naturale și antropice
		Studiu istoric, studiu peisagistic
		Tipuri de proprietate
		Infrastructură tehnico-edilitară
	Consultative	*Analiza factorilor interesați, anchete sociale*
	Prospective	*Evoluția activităților economice*
		Evoluția socio -demografică
		Mobilitate și transport
		Impactul schimbărilor climatice

1.3.3. Strategii și politici de dezvoltare

- Convenția europeană a peisajului (2002);
- Declarația de la Toledo (2010);
- Agenda teritorială a UE 2020;
- Conceptul Național de Dezvoltare Spațială România 2025.

1.3.4. Date statistice. Alte date.

- Date furnizate de Institutul Național de Statistică;
- Date furnizate de Consiliul Județean Ialomița;
- Date puse la dispoziție de Primăria Fierbinți-Târg;

8 conform document - DOCUMENTE NECESARE AVIZARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM - PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG) în funcție de rangul UAT – ului - https://mdlpa.ro/pages/documenteavizmdlpa
9 https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/29780

- Date rezultate din studiile de fundamentare aferente PUG;
- Lista monumentelor istorice (L.M.I.) 2015;
- Date despre rețelele tehnico-edilitare preluate de la companiile administratorilor de rețele (apă, canalizare, gaz, telecomunicații);
- Documentare de teren și consultări cu autoritățile locale;
- Consultarea populației – conform Ordinului 2701/2010 - informarea și consultarea publicului.

1.3.5. Suport topografic

- Ortofotoplanuri, planuri topografice, alte hărți și planuri referitoare la comuna Fierbinți-Târg;
- Limita UAT Fierbinți-Târg, limitele intravilanului existent, date oficiale, din evidențele OCPI Ialomița;
- Limitele imobilelor înscrise în cărțile funciare cărora li s-au atribuit numere cadastrale;
- Domeniul public intabulat;
- Limitele fondului forestier, etc.

1.3.6. Elemente legislative

- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și normele metodologice de aplicare;
- LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, republicată, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public;
- Legea nr. 123 /2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea nr. 121 din 2014 privind eficiența energetică;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul nr. 239/2019 al ANRE;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, a cadastrului și publicității imobiliare, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 611/ 2015 – Codul silvic;
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- ORDIN Nr. 47 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministrului Afacerilor Interne nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;

- Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018;
- Ordinul Ministrului Internelor și Reformei Administrative și al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 605/579/2008 pentru aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor pe timpul utilizării focului deschis la arderea de miriști, vegetație uscată și resturi vegetale;
- Ordinul Nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. Nr. 211/1999;
- Ordinul nr. 371 din 11 august 2002 pentru aprobarea normativelor si prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere;
- Ordin nr. 47/1203/509 din 21 iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/ sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99, aprobat prin Ordinului Ministrului lucrărilor publice și amenajarea teritoriului nr. 13/N/1999;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului lucrărilor publice și amenajarea teritoriului Nr. 21/N/2000;
- ORDIN nr. 904 din 15 mai 2023, privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133 – 2013, modificat si completat cu O.M.D.R.A.P. nr. 3218 / 2016;
- Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a – instalații de stingere, indicativ P 118/2 – 2013;
- SR 4163 – 1:1995 – Alimentări cu apă. Rețele de distribuție. Prescripții fundamentale de proiectare;
- SR EN 1343-1:2006 – Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă la localitățile urbane și rurale;
- Legea 139/2000 privind meteorologia;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

2. RAPORTUL DIAGNOSTIC [10]

2.1. Context teritorial. Relații în teritoriu

2.1.1. Date generale

Obiectivul acestui studiu se referă la zona administrativ-teritorială (U.A.T.) Fierbinți-Târg din județul Ialomița. În cadrul structurii teritorial-administrative, Fierbinți-Târg are în componență următoarele localități: **Fierbinți-Târg (oraș), satele Fierbinții de Jos, Fierbinții de Sus și Grecii de Jos.**



Orașul se află la intersecția paralelei de **44°41'01'' latitudine nordică** cu meridianul de **26°23'14'' longitudine estică**, la o altitudine medie de aproximativ 70 m.

Din punct de vedere al accesibilității, **Fierbinți-Târg** se află la **aproximativ 40 km nord-est de București**, **30 km nord-vest de municipiul Urziceni** și **circa 89 km vest de municipiul Slobozia**, reședința județului Ialomița. Localitatea este traversată de **drumurile județene DJ 101 și DJ 101U**, care asigură legătura cu comunele vecine **Dridu**, **Grădiștea** și **Maia**, dar și de **linia de cale ferată București – Urziceni**, care dispune de gară de călători.

Comuna Fierbinți-Târg a fost declarată oraș la 7 aprilie 2004, prin Legea nr. 83/2004, în contextul reformei administrative de modernizare a rețelei urbane naționale.[11]

Prin poziționarea sa strategică la contactul dintre **Câmpia Vlăsiei** și **Câmpia Mostiștei**, orașul **Fierbinți-Târg** îndeplinește funcția unui **centru urban de rang III**, cu rol de

10 *Echivalentul capitolului "Sinteza studiilor analitice și prospective, diagnosticul general și prospectiv" – la cap. "Stadiul actual al dezvoltării" prevăzut prin Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016, Anexa 2 și echivalent la "RAPORTUL DIAGNOSTIC", conform PACHET DE ACTIVITĂȚI 4, Ghid ilustrat, adnotat și comentat în sprijinul aplicării Procedurii de control privind documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism. Prezentul document reprezintă un rezultat al proiectului SIPOCA 50 realizat în cadrul contractului de prestări servicii nr. 147/31.08.2022 (VERSIUNEA 2 realizată în raport cu proiectul Codului Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor)*

11 https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/51035?

articulare între zona metropolitană **București-Ilfov** și rețeaua de localități din vestul județului **Ialomița**. Localizarea sa pe principalele axe de circulație rutieră (DJ 101, DJ 101U) și feroviară (linia **București – Urziceni**) îi conferă o **accesibilitate ridicată** și o **integrare funcțională** în structura teritorială regională.

Orașul Fierbinți-Târg are următoarele vecinătăți teritoriale:

La nord:	Comuna **Maia**	Județul Ialomița
La est:	Comuna **Dridu**	
La sud:	Comuna **Sinești**	
La sud-vest:	Comuna **Petrăchioaia**	Județul Ilfov
La vest:	Comuna **Grădiștea**	
La nord-vest:	Comuna **Nuci**	

Cod Siruta (Sistemul Informatic al Registrului Unităților Teritorial-Administrative)[12]	
102758	Fierbinti-Târg Localitate, Zonă Urbană
102749	Oras Fierbinti-Târg[13]
216	Judetul Ialomiţa
831	Zona Sud - Muntenia

NUTS (Nomenclatorul Unităților Teritoriale de Statistică)[14]		
NUTS 1	RO	România
NUTS 2	RO31	Regiunea Sud-Muntenia
NUTS 3	RO312	Județul Ialomița

Această lucrare se bazează predominant pe informații publice colectate din online, precum documentele de raportare și informare a publicului sau documentele strategice disponibile.

a) Suprafața teritoriului administrativ

Suprafața totală a comunei, conform măsurătorilor cadastrale, este 5765,30 ha.

b) Suprafața teritoriu intravilan existent

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 26/29.10.2015= 632,2 ha.

Suprafața teritoriu intravilan existent georeferențiat, cf. măsurătorilor cadastrale și a includerii PUZ-urilor aprobate ulterior PUG aprobat cu H.C.L. nr. 26/29.10.2015 = 634,10 ha.

c) Populația stabilă totală

1 ianuarie 2017 conform datelor I.N.S. = 4629 persoane

*12 Conf. Cod **SIRUTA** (Sistemul Informatic al Registrului Unităților Teritorial-Administrative)*

13 *Cod siruta 102758 Fierbinti Târg*

14 NUTS 3 reprezintă al treilea nivel al Nomenclaturii Unităților Teritoriale pentru Statistică (NUTS), un standard al Uniunii Europene pentru referințele diviziunilor administrative ale țărilor în scopuri statistice.
La nivelul NUTS 3, unitățile teritoriale sunt definite pentru a avea o populație cuprinsă între 150.000 și 800.000 de locuitori. În România, nivelul NUTS 3 corespunde județelor, fiecare având un cod specific în sistemul NUTS.

1 decembrie 2021 conform datelor I.N.S. = 4446 persoane

d) Date privind evoluția în timp a unității teritorial-administrative ce face obiectul P.U.G.

Orașul Fierbinți-Târg, situat în extremitatea vestică a județului Ialomița (la granița cu Ilfov), reprezintă un exemplu de evoluție complexă a habitatului din Câmpia Română. Aflat la contactul dintre Câmpia Vlăsiei și Câmpia Bărăganului (Mostiștei), pe valea râului Ialomița, teritoriul său a funcționat istoric ca punte comercială și administrativă între zona subcarpatică/muntoasă și Balta Dunării, situându-se pe traseul vechiului „Drum al Sării" care lega ocnele de sare de la munte cu porturile dunărene (Monografia comunei Fierbinți-Târg). Poziția de graniță între județe a influențat puternic dezvoltarea așezării: până în 1981 Fierbinți a aparținut județului Ilfov, cu orientare economică spre București, iar după transferul la Ialomița (1981) subordonarea administrativă s-a mutat spre Slobozia – deși fluxurile de navetă și comerț au continuat să lege localitatea de capitală (Monografia comunei Fierbinți-Târg).

Istoria așezării Fierbinți-Târg nu a fost una liniară, ci marcată de procese succesive de agregare teritorială și transformare. Actuala unitate administrativ-teritorială s-a format prin contopirea mai multor nuclee de locuire medievale – sate de clăcași și moșneni dispuse pe vechi moșii boierești – urmată de intervențiile de sistematizare rurală din secolele al XIX-lea–XX-lea și de numeroase reorganizări administrative. În decursul timpului, localitatea a evoluat de la un sat dispersat la statutul de târg rural și apoi la un centru administrativ (reședință de plasă în perioada interbelică), pentru ca în epoca recentă (2004) să capete rang de oraș (Monografia comunei Fierbinți-Târg). Acest parcurs reflectă adaptarea continuă la contextul regional: de la economie agrară și de tranzit în epoca premodernă, la diversificare funcțională (comerț, servicii, instituții) odată cu creșterea importanței administrative. Teritoriul administrativ actual are ~43 km² și înglobează vetrele istorice ale localității Fierbinți-Târg (reședința, incluzând fostele cătune Mircești/Fundu Danciului și Satu Nou/N. T. Filitis) și ale satelor componente Fierbinții de Jos, Fierbinții de Sus (care a inclus satul dispărut Stroiești) și Grecii de Jos (Monografia comunei Fierbinți-Târg).

2.1.2. Relații în teritoriu

C Clasificat ca localitate de **rang III**, orașul **Fierbinți-Târg** este situat în **partea de vest a județului Ialomița**, în **provincia istorică Muntenia**, la contactul dintre **Câmpia Vlăsiei și Câmpia Mostiștei**, pe malul sud-vestic al **lacului de acumulare Dridu**, format pe râul Ialomița.

Accesul în localitate se realizează prin intermediul căii de comunicație DJ 101, care îl leagă spre est de Dridu şi Jilavele (unde se termină în DN 1D), şi spre vest în judeţul Ilfov de Nuci, Moara Vlăsiei, Baloteşti (unde se intersectează cu DN 1), Corbeanca şi Buftea (unde se termină în DN 1A).

Fierbinţi-Târg (în trecut, Fierbinţi-Stroeşti şi Târgu Fierbinţi) este unul dintre cele 4 oraşe din judeţul Ialomiţa.

Fierbinți-Târg face parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia.

Conform Strategiei de Dezvoltare Teritorială a României (SDTR), orașul Fierbinți-Târg se încadrează în categoria orașelor mici aflate în aria de influență funcțională a unui pol urban major – București –, fiind integrat într-un areal de relații periurbane extinse, caracterizate prin mobilitate zilnică, legături economice și acces la servicii de rang superior.

Această poziționare generează un potențial relevant de integrare în rețeaua economică și teritorială a capitalei, dar comportă și riscuri de dependență funcțională sau marginalizare, în absența unor politici de consolidare a rolului urban local.

Orașul **Fierbinți-Târg** nu deține statut de pol de dezvoltare la nivel național sau regional, însă este integrat în **zona de influență funcțională extinsă a municipiului București**, fapt care generează transformări spațiale și socio-economice specifice teritoriilor periurbane. Aceste transformări se manifestă prin intensificarea navetismului zilnic, apariția unor forme incipiente de periurbanizare, relocarea unor activități economice de scară mică și medie către teritorii cu costuri funciare reduse, precum și prin creșterea presiunii asupra infrastructurii locale și a serviciilor publice.

Poziționarea orașului în estul Regiunii Sud-Muntenia, în proximitatea axei de dezvoltare București–Ilfov–Ialomița, conferă Fierbinți-Târgului un **potențial funcțional periurban**, care poate fi valorificat prin:

- dezvoltarea funcțiilor de **deservire urbană și de servicii** pentru localitățile din primul inel periurban și pentru comunele din vestul județului Ialomița;
- atragerea de **activități economice complementare** economiei agricole locale, cu accent pe procesare agro-alimentară, servicii de suport, comerț și logistică de proximitate;
- integrarea în **proiecte intercomunitare** de infrastructură, mobilitate și servicii publice, în special în cadrul inițiativelor de cooperare funcțională din aria București–Ilfov–Ialomița;
- promovarea unui **model de dezvoltare urbană sustenabilă**, bazat pe regenerarea zonelor centrale, controlul extinderii intravilanului, dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre și adaptarea fondului construit la cerințele contemporane de locuire și eficiență energetică.

Din perspectivă teritorială, Fierbinți-Târg nu face parte din **Zona Metropolitană București (ZMB)**[15] în sens administrativ, conform prevederilor **Legii nr. 351/2001**, care stabilește o rază de maximum 30 km față de orașul polarizator. Orașul se află la o distanță de aproximativ 50–55 km de București, ceea ce îl plasează în afara delimitării formale a zonei metropolitane. Cu toate acestea, **relațiile funcționale de navetism, accesibilitatea rutieră și feroviară și conexiunile economice** îl integrează în mod evident în aria metropolitană extinsă, dincolo de limitele juridico-administrative.

În acest context, se conturează necesitatea **consolidării profilului funcțional al orașului Fierbinți-Târg ca nod urban secundar de echilibru teritorial**, capabil să preia și să redistribuie fluxuri rezidențiale, economice și de servicii la scară subregională. Printr-o planificare urbană coerentă și prin corelarea investițiilor locale cu politicile regionale și naționale, Fierbinți-Târg poate contribui la **reducerea presiunii asupra nucleului metropolitan al Bucureștiului** și la o distribuție mai echilibrată a investițiilor, locuirii și serviciilor publice în estul Regiunii Sud-Muntenia.

Orașul Fierbinți-Târg se poziționează ca centru urban mic cu rol zonal, situat în vestul județului Ialomița, într-o zonă de contact funcțional între teritoriile rurale adiacente și aria de influență extinsă a Municipiului București. Această poziționare conferă localității un rol

15 *https://buletin.de/bucuresti/ce-inseamna-zona-metropolitana-unde-ne-putem-deplasa-fara-declaratie-in-starea-de-alerta/*

de interfață periurbană, caracterizată prin relații funcționale active de mobilitate, servicii și schimburi economice la scară intercomunală și interjudețeană.

Conectivitatea orașului este asigurată prin rețeaua de drumuri județene (DJ101, DJ101U) și prin axa feroviară București–Urziceni–Slobozia, care susțin fluxurile de navetism zilnic, accesul la piețele de muncă regionale și circulația bunurilor și serviciilor. În acest context, Fierbinți-Târg îndeplinește funcții de polarizare locală pentru comunele din prima coroană periurbană, oferind servicii de bază, facilități comerciale și suport pentru activități economice cu caracter agro-industrial și de proximitate.

Deși nu deține statut de pol major de creștere, orașul este integrat funcțional în Zona Urbană Funcțională București, manifestând o dinamică periurbană moderată, determinată de proximitatea față de Capitală și de intensificarea relațiilor de mobilitate și dependență funcțională. Această poziționare creează premise pentru consolidarea rolului său de nod urban secundar, cu potențial de susținere a echilibrului teritorial, de absorbție a presiunilor funcționale metropolitane și de dezvoltare urbană graduală, corelată cu principiile policentrismului și dezvoltării durabile.

Grupurile de Acțiune Locală (G.A.L.) au fost create prin Programul National de Dezvoltare Rurala, Axa LEADER, al cărui obiectiv a fost „demararea si funcționarea inițiativelor de dezvoltare locala". **G.A.L.-urile facilitează accesul la fonduri europene și naționale pentru dezvoltarea proiectelor locale. Aceste investiții sunt importante pentru infrastructura agricolă, modernizarea fermelor și diversificarea activităților economice în zonele rurale.**

UAT FIERBINȚI-TÂRG este implicat în următoarele organizații intercomunitare:



*Figură 1 - Repartiția teritorială a Grupurilor de Acțiune Locală (GAL) din România în perioada de programare 2014–2020, conform Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR) – Rețeaua Națională de Dezvoltare Rurală (RNDR).*16

16 https://www.rndr.ro/documente/DOC-F09-Harta-LEADER-afis-A3.png

Grupul De Acțiune Locală Ialomița Vest[17] GALEADER IALOMITA VEST	Fierbinți-Târg, Calea București 18	
Asociația GAL Naparis[18] GALNAPARIS	Sediu social: Comuna Moldoveni, sat Moldoveni, strada Caminului, nr. 26, jud. Ialomița	
ADI "Eco Vest Codrii Vlăsiei"		
Asociația Administratorilor Publici din România (AAPRO)		Primăria Fierbinți-Târg face parte din Asociația Administratorilor Publici din România (AAPRO), structură profesională și apolitică înființată în anul 2011, având membri la toate nivelurile administrației publice locale: comune, orașe, municipii și consilii județene.

Rețeaua asociațiilor din orașul Fierbinți-Târg, județul IALOMIȚA, evidențiază o comunitate activă și diversificată, implicată în multiple domenii de interes public. Aceste organizații contribuie semnificativ la dezvoltarea socială, culturală și economică a localității, reflectând nevoile unei societăți orientate spre progres și coeziune.

17 *https://galialomitavest.ro/*
18 *https://naparisgal.ro/harta-gal-naparis/*

Asociații și cooperative active pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg[19]

Lista asociațiilor și cooperativelor active pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg este următoarea:

1. Asociaţia Crescătorilor De Animale Pajiștea Fierbinti Târg[20]
2. Asociaţia Sportiva Fierbinti
3. Asociaţia Parteneriat Public Privat Ialomiţa De Vest Adincata Fierbinti Sinesti
4. Asociaţia „club Sportiv Ryb Fierbinti
5. Asociaţia Casa De Ajutor Reciproc Fierbinti
6. ASOCIATIA "BALKAN DEVELOPMENT SUPPORT (Adresa: Spitalului 43 - Fierbinti-Targ, Ialomiţa)
7. Asociaţia pentru Democratizare, Educatie Și Culturalizare
8. ASOCIATIA UPGRADE (Dreapta 3, Fierbinții de Jos, Ialomiţa)
9. Uruitor Dinu Gheorghe Asociaţie Familială (Fierbinții de Sus, Ialomiţa)

2.1.3. Caracteristici semnificative ale teritoriului și localităților, repere în evoluția spațială a localităților.

Clasificat ca localitate de rang III, orașul Fierbinți-Târg este situat în partea de vest a județului Ialomița, în provincia istorică Muntenia, la contactul dintre Câmpia Vlăsiei și Câmpia Mostiștei, pe malul sud-vestic al lacului de acumulare Dridu, format pe râul Ialomița.	
Este alcătuită din 4 localități:	▪ *oraș Fierbinți-Târg* ▪ *Sat Fierbinții de Jos;* ▪ *Sat Fierbinții de Sus;* ▪ *Sat Grecii de Jos.*
Vecinii unității administrativ teritoriale sunt:	▪ în nord – comuna Maia, jud. Ialomița; ▪ în est – comuna Dridu, jud. Ialomița; ▪ în sud – Comuna Sinești, jud. Ialomița ▪ în sud-vest – comuna Petrăchioaia, jud. Ilfov; ▪ în vest – comuna Grădiștea, jud. Ilfov; ▪ în nord- vest – comuna Nuci, jud. Ilfov.
Căile de comunicație care deservesc comuna Fierbinți-Târg:	▪ *DJ 101* ▪ *DJ 101U* ▪ *DC 21A* ▪ *DC 12* ▪ *DC 13* ▪ *DC 23*
Oraşul Fierbinţi-Târg se află în zona de contact a Câmpiei Vlăsiei cu Câmpia Mostiştei, pe ţărmul de Sud Vest al lacului de acumulare Dridu, format pe râul Ialomiţa, la intersecţia paralelei de 44°41'01" latitudine nordică cu meridianul de 26°23'14" longitudine estică. *Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul administrativ al oraşului este caracterizat de prezenţa, în partea nordică, a zonei de luncă a râului Ialomiţa, care prezintă o lăţime mare. În*	

19 https://listainstitutii.ro/cautare.asp?act=1&q=Fierbinti
https://www.asociatii.net/cauta_firme.php?sjudet=24&soras=Fierbinti&scod_postal=&sstrada=&scod_caen_code=&scod_caen_text=&do=Cauta+asociatii

20 Asociatia Crescatorilor De Animale Pajistea Fierbinti Targ din judetul Ialomita

sectorul de luncă cotele terenului natural au valori de 22-25 m, iar la limita dintre luncă şi câmpul depresionar relieful devine abrupt, cotele având valori 50-60 m în zona acestei limite;

Agricultura reprezintă o componentă structurală majoră a economiei orașului Fierbinți-Târg, configurată în mod determinant de cadrul natural specific Câmpiei Române și de tradiția locală a utilizării intensive a terenurilor agricole.

Din punct de vedere al calității mediului înconjurător, comuna Fierbinți-Târg nu are surse de poluare care pot crea probleme majore. În cadrul localității au fost identificate câteva zone cu potențial de inundații şi cu probleme de eroziune ale malurilor.

*Evoluția localității după 1990 - După căderea regimului comunist, Fierbinți-Târg a cunoscut o nouă tranziție. În anul 2004, prin Legea nr. 83/7 aprilie 2004, comuna Fierbinți-Târg a fost ridicată la rangul de **oraș** (oraș de rang III), recunoscându-se astfel caracterul semi-urban al centrului său și funcțiile de servire teritorială dezvoltate de-a lungul timpului (Monitorul Oficial 2004). Actualul **Oraș Fierbinți-Târg** are în componență localitatea urbană de reședință Fierbinți-Târg și trei sate aparținătoare: Fierbinții de Sus, Fierbinții de Jos și Grecii de Jos (conform delimitărilor post-1968) (Monografia comunei Fierbinți-Târg). Evoluția post-1989 a fost marcată de procese de **terțiarizare** a economiei (creșterea ponderii serviciilor), dar și de menținerea unei baze rurale agricole în satele componente. Un fenomen inedit al anilor recenți, care a sporit vizibilitatea localității, este transformarea acesteia într-un platou de filmare pentru serialul de televiziune foarte popular „Las Fierbinți" (difuzat după 2012). Această asociere mediatică a generat un mic flux de vizitatori curioși și a dat naștere unei **nișe turistice** locale (vizitarea locurilor de filmare), contribuind totodată la consolidarea brandului și identității Fierbințiului în conștiința publică națională.*

2.2. Încadrarea în teritoriu

2.2.1. Încadrarea UAT Fierbinți-Târg în Planul de Amenajare al Teritoriului Național (P.A.T.N.)

SECȚIUNEA I – REȚELE DE TRANSPORT



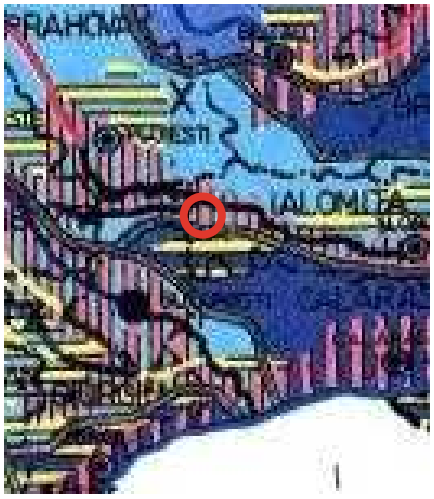


SECȚIUNEA I – REȚELE DE TRANSPORT

Conform Secțiunii I - a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) privind rețelele de transport, orașul Fierbinți-Târg se află în proximitatea unei viitoare autostrăzi în zona vestică și a unui drum național în zone estică, ceea ce îi conferă o accesibilitate crescută și conexiune rapidă la rețeaua de transport.

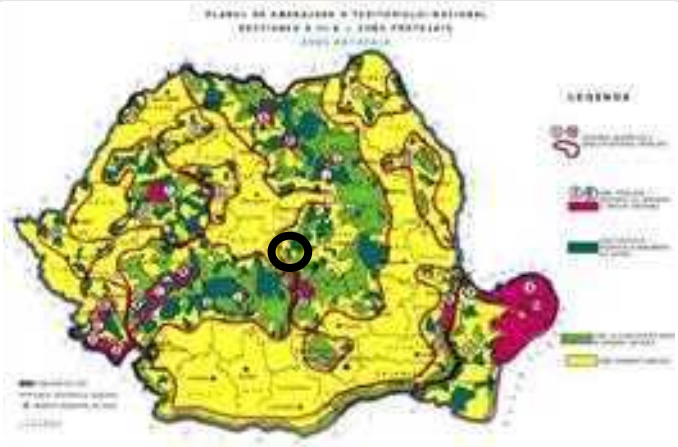
SECȚIUNEA II – APA RESURSELE DE APĂ DULCE





Conform PATN Secțiunea a II-a, orașul Fierbinți-Târg se încadrează la Bazinul Hidrografic X – Ialomița. Zona este caracterizată de resurse de apă subterană cu velnerabilitate ridicată, care necesită măsuri prioritare de protecție la poluare..

SECȚIUNEA III – ZONE PROTEJATE - ZONE NATURALE

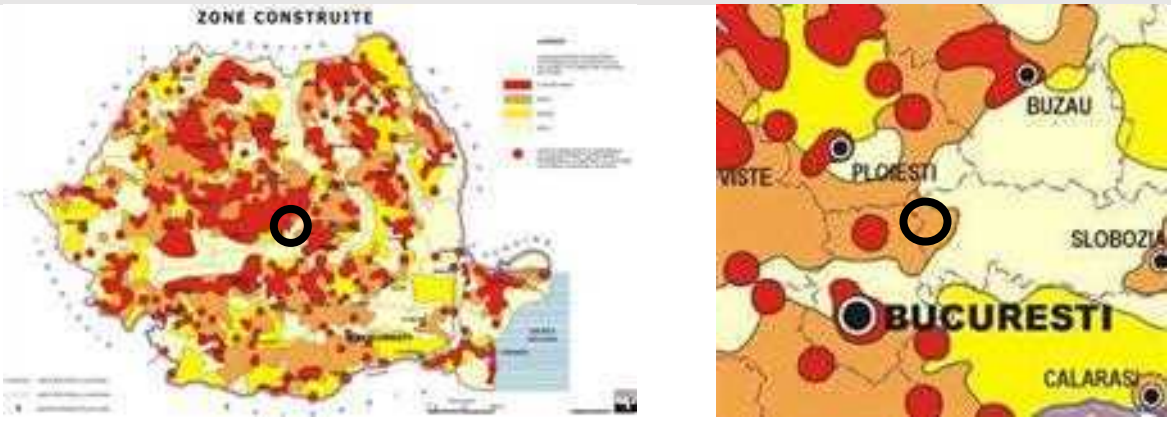




Conform P.A.T.N . - Secțiunea a III-a, oraș Fierbinți-Târg se încadrează la zone dominant agricole.

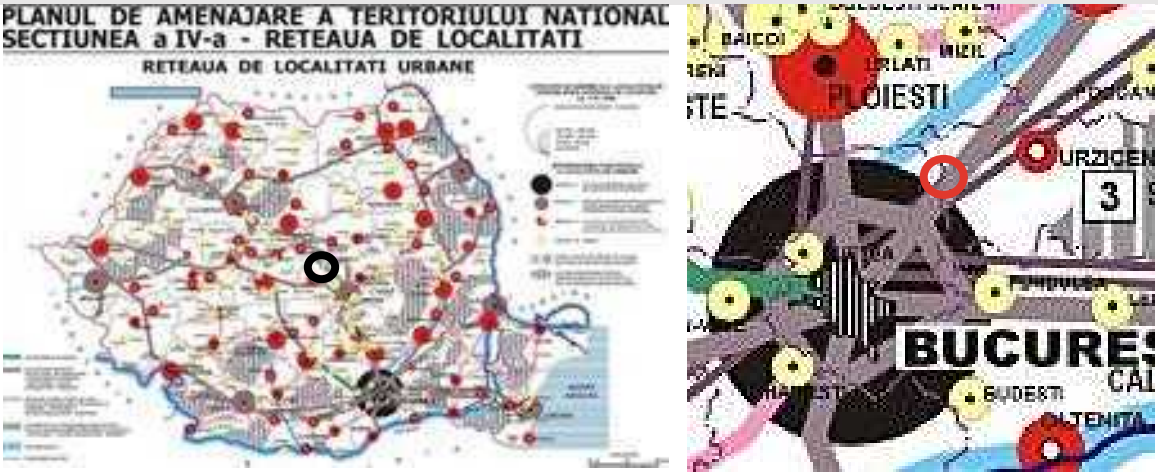
SECȚIUNEA III – ZONE PROTEJATE - ZONE CONSTRUITE

SECȚIUNEA II – APA RESURSELE DE APĂ DULCE



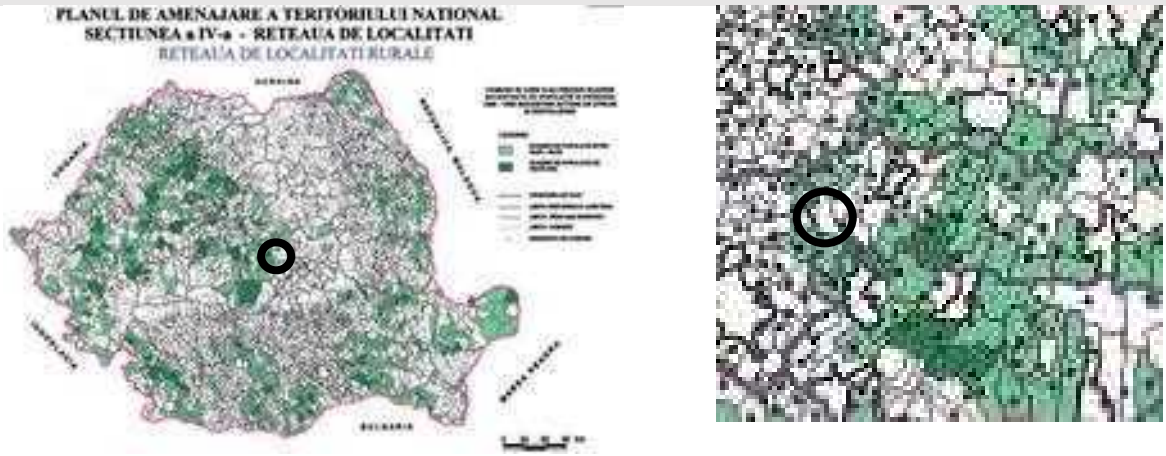
Conform Secțiunii III - a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.), comuna Fierbinți-Târg este situată într-o zonă de concentrare în teritoriu a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național mare.

SECȚIUNEA IV – REȚEAUA DE LOCALITĂȚI URBANE



Conform P.A.T.N . - Secțiunea a IV-a, orașul Fierbinți-Târg se află în proximitatea municipiului București, rang 0.

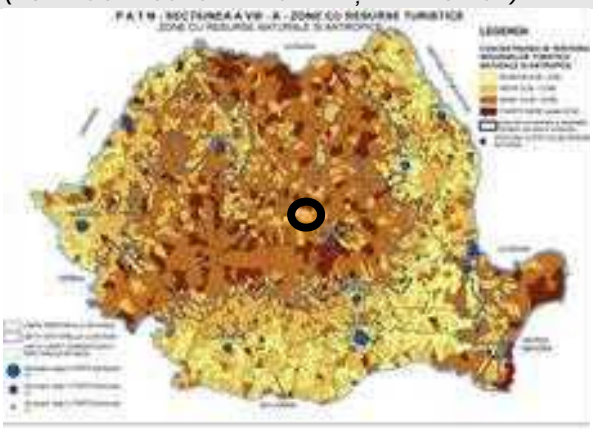
SECȚIUNEA IV – SECȚIUNEA IV – REȚEAUA DE LOCALITĂȚI RURALE

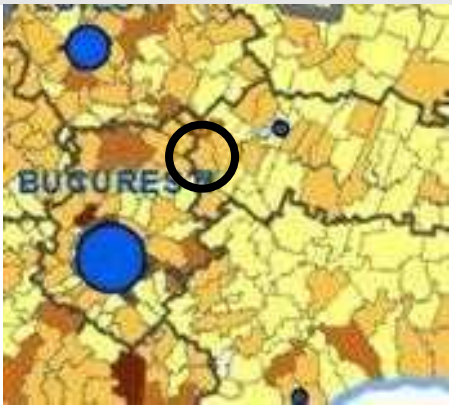


Conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități rurale, cu modificările și completările ulterioare, ***orașul Fierbinți-Târg este localitate de rang III.***

SECȚIUNEA II – APA RESURSELE DE APĂ DULCE

SECȚIUNEA IV – SECȚIUNEA VIII – A – ZONE CU RESURSE TURISTICE
(ZONE CU RESURSE NATURALE ȘI ANTROPICE)





Conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a – ZONE CU RESURSE TURISTICE – Zone cu resurse naturale și antropice, orașul Fierbinți-Târg se încadrează la concentrarea resurselor turistice naturale și antropice medie.

2.2.2. Încadrarea UAT Fierbinți-Târg în Planul de Dezvoltare Regională 2021 – 2027 al Regiunii Nord-Vest

Județul Ialomița face parte din regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, alături de județele Argeș, Călărași, Giurgiu, Dâmbovița, Prahova și Teleorman.

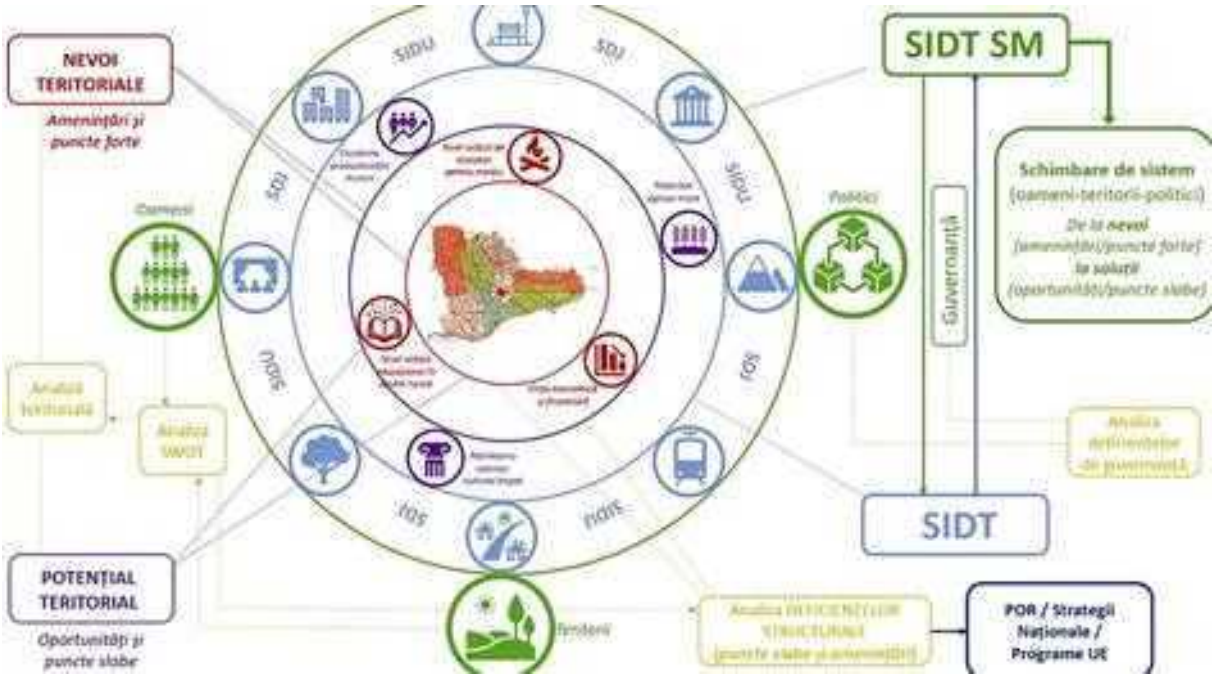
Regiunea Sud-Muntenia se caracterizează printr-o diviziune internă în două sub-arii distincte: zona de nord (Argeș, Dâmbovița, Prahova), puternic industrializată, și zona de sud (Călărași, Giurgiu, Ialomița, Teleorman), predominant agricolă, dar cu potențial de specializare în funcție de condițiile pedologice locale.

Strategia Integrată de Dezvoltare Teritorială Sud-Muntenia 2021-2027 (SIDT Sud-Muntenia) este principalul document strategic care stabilește direcțiile de dezvoltare ale regiunii, în conformitate cu obiectivele Politicii de Coeziune a Uniunii Europene. Aceasta urmărește utilizarea eficientă a fondurilor europene pentru a stimula coeziunea economică și socială în județele Argeș, Călărași, IALOMIȚA, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman.

Obiectivul principal al SIDT SM este **transformarea regiunii Sud-Muntenia prin măsuri integrate care să convertească problemele teritoriale în soluții sustenabile**. Aceasta implică:

- O guvernanță eficientă bazată pe colaborare între autoritățile locale și centrale.
- O alocare inteligentă a resurselor pentru a maximiza impactul investițiilor.
- Implementarea de proiecte cu un impact durabil asupra mediului și economiei locale.

SIDT SM reprezintă un cadru strategic care ghidează dezvoltarea regiunii Sud-Muntenia într-un mod sustenabil, incluziv și eficient. Prin integrarea nevoilor locale și a potențialului teritorial într-o viziune unitară, strategia asigură un echilibru între urbanizare, protecția mediului și creșterea economică. Implementarea cu succes a acestei strategii va conduce la o regiune mai conectată, mai verde și mai competitivă.



Figură 2 - SIDT SM Viziune generală[21]

Prioritățile strategiei includ:

- **Creșterea competitivității economice** - sprijinirea antreprenoriatului, inovării și digitalizării pentru dezvoltarea IMM-urilor și a ecosistemului antreprenorial regional.[22]
- **Dezvoltarea infrastructurii de transport și mobilitate durabilă** - modernizarea rețelelor de transport pentru îmbunătățirea conectivității regionale.
- **Tranziția către o economie verde**: Promovarea eficienței energetice și utilizarea surselor regenerabile de energie.[23]
- **Investiții în capitalul uman**: Îmbunătățirea infrastructurii și serviciilor de educație și sănătate pentru adaptarea competențelor la cerințele pieței muncii.
- **Creșterea calității vieții și incluziunii sociale**: Dezvoltarea serviciilor sociale și reducerea disparităților teritoriale.
- **Valorificarea patrimoniului cultural și natural**: Protejarea și promovarea identității locale și dezvoltarea turismului sustenabil.
- **Consolidarea guvernanței și a capacității administrative**: Întărirea cooperării interinstituționale și creșterea capacității de implementare a proiectelor finanțate din fonduri europene.

21 *https://2021-2027.adrmuntenia.ro/program/static/60#sidtsm*
22 *https://www.roreg.eu/fonduri-europene/perioade-de-programare/2021-2027/programe-regionale/programul-regional-sud-muntenia*
23 *https://2021-2027.adrmuntenia.ro/*

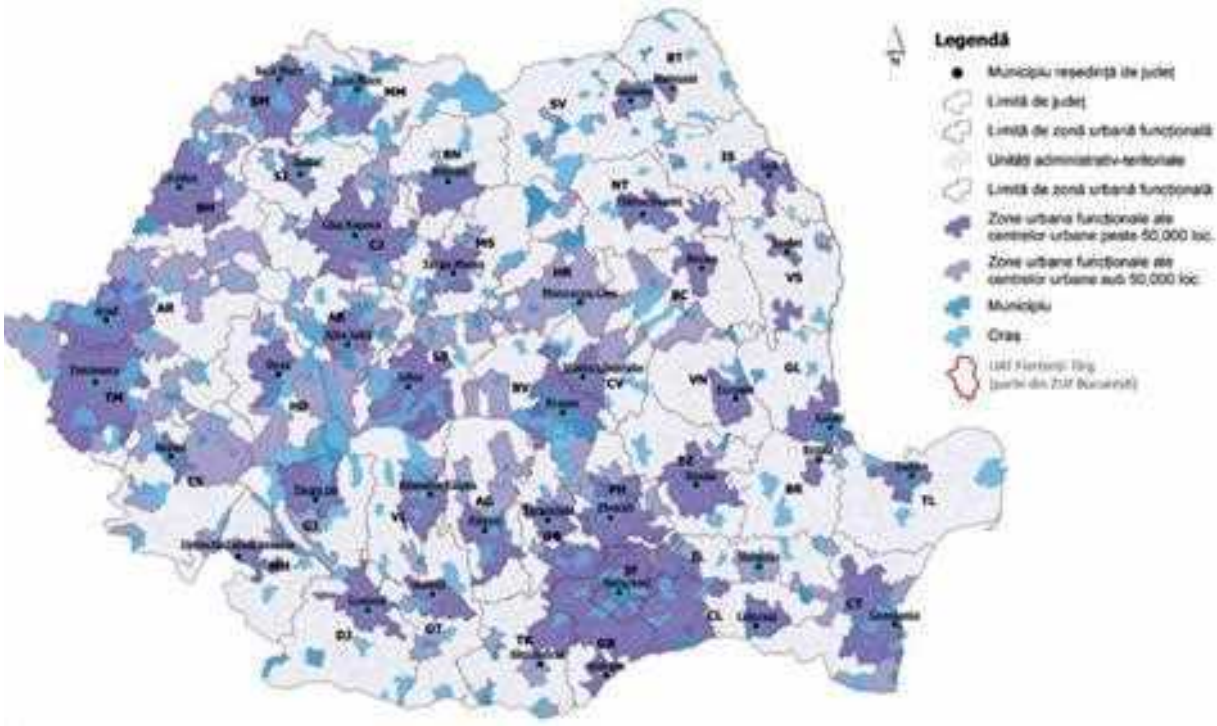
2.2.3. Încadrarea UAT Fierbinți-Târg în ZUF București

În ceea ce privește Zona Urbană Funcțională (ZUF) a Orașului Fierbinți-Târg, aceasta include localitățile învecinate cu care orașul are legături economice și sociale strânse.

Zonele metropolitane și aglomerările urbane cu o dinamică ridicată sunt cele mai eficiente în atragerea de populație și investiții, având la bază cooperarea și planificarea inter-jurisdicțională. Această dinamică se reflectă în tiparele de navetism, care sunt esențiale pentru conceptul de zonă urbană funcțională.

O Z.U.F. este definită ca o zonă formată dintr-un oraș nucleu și localitățile înconjurătoare, din care cel puțin 15% din forța de muncă face naveta către respectivul centru urban. Este important de menționat că **Zona Urbană Funcțională este un concept tehnic,** în timp ce o Zonă Metropolitană implică un cadru formal de colaborare administrativă între diverse jurisdicții. Figura următoare prezintă componența zonelor urbane funcționale pentru toate municipiile și orașele din România.

Poziționarea sa favorabilă îi conferă un rol important în cadrul zonei urbane funcționale: **ZUF București**.



Figură 3 - Încadrare UAT Fierbinți-Târg la nivel de Zone Urbane Funcționale din România[24]

Orașul **Fierbinți-Târg**, situat în județul Ialomița, este integrat în **Zona Urbană Funcțională (ZUF) București**, conform delimitărilor naționale ale zonelor urbane funcționale, reflectând relații funcționale consolidate cu polul metropolitan al Capitalei. Această apartenență este determinată de **poziționarea sa în proximitatea principalelor axe de transport regionale**, precum DN2 (E85) și magistrala feroviară București–Constanța, la care orașul are acces indirect, prin intermediul localităților și nodurilor de conexiune din vecinătate.

24 *Conf. https://citadini.ro/wp-content/uploads/Ghid-elaborare-SIDU.pdf, p. 7*

În cadrul ZUF București, Fierbinți-Târg îndeplinește rolul unui centru urban secundar, cu funcții de polarizare locală pentru teritoriile rurale și periurbane adiacente din estul județului Ialomița. Orașul contribuie la organizarea rețelei de așezări prin furnizarea de servicii de bază, funcțiuni comerciale și activități economice complementare, susținând mobilitatea zilnică a populației și fluxurile funcționale orientate către aria metropolitană a Bucureștiului.

Din perspectivă economică, integrarea în ZUF București creează premise favorabile pentru diversificarea bazei economice locale, în special în domenii precum industria ușoară, activitățile de depozitare și logistică de proximitate, precum și serviciile destinate pieței regionale.

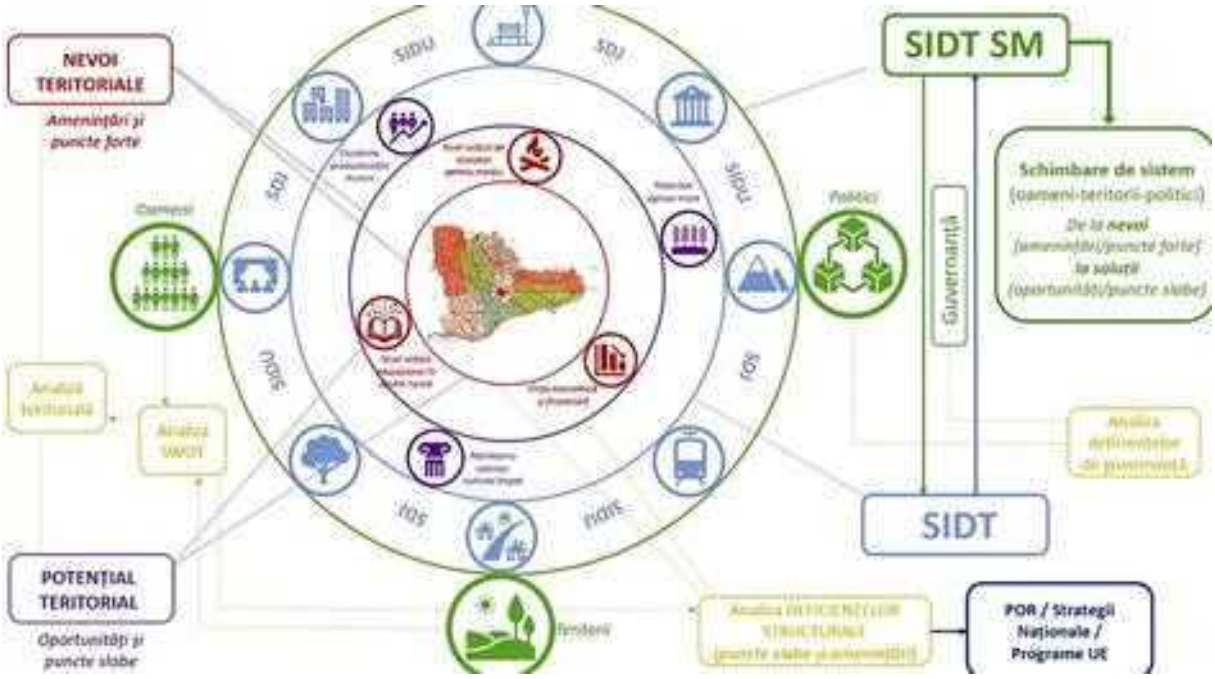
2.2.4. Încadrarea UAT Fierbinți-Târg în Planul de Amenajare al Teritoriului Județean – P.A.T.J. Ialomița

Strategia Integrată de Dezvoltare Teritorială Sud-Muntenia 2021-2027 (SIDT Sud-Muntenia) este principalul document strategic care stabilește direcțiile de dezvoltare ale regiunii, în conformitate cu obiectivele Politicii de Coeziune a Uniunii Europene. Aceasta urmărește utilizarea eficientă a fondurilor europene pentru a stimula coeziunea economică și socială în județele Argeș, Călărași, IALOMIȚA, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman.

Obiectivul principal al SIDT SM este **transformarea regiunii Sud-Muntenia prin măsuri integrate care să convertească problemele teritoriale în soluții sustenabile**. Aceasta implică:

- O guvernanță eficientă bazată pe colaborare între autoritățile locale și centrale.
- O alocare inteligentă a resurselor pentru a maximiza impactul investițiilor.
- Implementarea de proiecte cu un impact durabil asupra mediului și economiei locale.

SIDT SM reprezintă un cadru strategic care ghidează dezvoltarea regiunii Sud-Muntenia într-un mod sustenabil, incluziv și eficient. Prin integrarea nevoilor locale și a potențialului teritorial într-o viziune unitară, strategia asigură un echilibru între urbanizare, protecția mediului și creșterea economică. Implementarea cu succes a acestei strategii va conduce la o regiune mai conectată, mai verde și mai competitivă.



Figură 4 - SIDT SM Viziune generală[25]

Prioritățile strategiei includ:

- **Creșterea competitivității economice** - sprijinirea antreprenoriatului, inovării și digitalizării pentru dezvoltarea IMM-urilor și a ecosistemului antreprenorial regional.[26]
- **Dezvoltarea infrastructurii de transport și mobilitate durabilă** - modernizarea rețelelor de transport pentru îmbunătățirea conectivității regionale.
- **Tranziția către o economie verde**: Promovarea eficienței energetice și utilizarea surselor regenerabile de energie.[27]
- **Investiții în capitalul uman**: Îmbunătățirea infrastructurii și serviciilor de educație și sănătate pentru adaptarea competențelor la cerințele pieței muncii.
- **Creșterea calității vieții și incluziunii sociale**: Dezvoltarea serviciilor sociale și reducerea disparităților teritoriale.
- **Valorificarea patrimoniului cultural și natural**: Protejarea și promovarea identității locale și dezvoltarea turismului sustenabil.
- **Consolidarea guvernanței și a capacității administrative**: Întărirea cooperării interinstituționale și creșterea capacității de implementare a proiectelor finanțate din fonduri europene.

Din perspectivă economică, Fierbinți-Târg este integrat în zona de cooperare **Urziceni – Fierbinți-Târg**, fiind recunoscut ca **centru urban cu rol zonal**, cu influență asupra unui număr semnificativ de comune din partea central-vestică a județului Ialomița. Structura activităților economice este dominată de funcții agricole și agro-industriale,

25 *https://2021-2027.adrmuntenia.ro/program/static/60#sidtsm*
26 *https://www.roreg.eu/fonduri-europene/perioade-de-programare/2021-2027/programe-regionale/programul-regional-sud-muntenia*
27 *https://2021-2027.adrmuntenia.ro/*

susținute de potențialul ridicat al terenurilor agricole și al sistemelor de irigații, completate de activități de procesare, servicii locale și comerț. P.A.T.J. conturează direcții clare de dezvoltare în domeniul eco-agriculturii, pisciculturii, valorificării resurselor naturale și turismului de nișă, în corelare cu cercetarea de mediu și producția agricolă.

În planul intervențiilor strategice, Fierbinți-Târg este vizat de un pachet coerent de proiecte orientate spre consolidarea rolului său urban: extinderea și modernizarea rețelelor de utilități publice, reabilitarea domeniului public, dezvoltarea infrastructurii de educație și sănătate, modernizarea dotărilor culturale și sportive, precum și realizarea unei variante ocolitoare menite să îmbunătățească funcționarea sistemului de circulație. Totodată, sunt prevăzute proiecte cu impact economic direct, precum realizarea unei piețe agroalimentare și susținerea activităților de producție și servicii, care pot contribui la diversificarea bazei economice locale.

Patrimoniul construit al orașului, reprezentat prin obiective clasate în diferite stadii de conservare, este recunoscut în documentația PATJ ca resursă de identitate locală și potențial vector de dezvoltare culturală, fiind necesară corelarea investițiilor în infrastructură cu măsuri de protecție și valorificare a acestuia. Integrarea acestor obiective în rețeaua de accesibilitate și în circuite locale de interes cultural este susținută prin programe dedicate de reabilitare a căilor de acces.

P.A.T.J. Ialomița confirmă rolul orașului Fierbinți-Târg ca **pol urban local**, cu funcții specializate și potențial de consolidare a relațiilor urbane-rurale în zona central-vestică a județului. Direcțiile strategice și programele propuse urmăresc reducerea disfuncționalităților structurale, creșterea calității locuirii și întărirea capacității de polarizare, în acord cu principiile dezvoltării policentrice, coeziunii teritoriale și dezvoltării durabile.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Caracteristicile reliefului

Teritoriul administrativ al orașului este situat în Câmpia Vlasiei, în subunitățile Câmpia Moviliței și Câmpul Maia, pe valea râului Ialomița, parte a Câmpiei Române. Această zonă de subsidență se individualizează prin elemente morfohidrografice specifice, precum cursuri de apă meandrate, lunci largi, albii vechi, grinduri, bălți și zone mlăștinoase.

Câmpia Vlasiei este delimitată natural de bazinele Argeșului, Prahovei și Ialomiței și corespunde, din punct de vedere geologic, unui sector labil aflat între zona subcarpatică înălțată și platforma valahă. Evoluția sa geomorfologică s-a desfășurat în mai multe etape, din Pliocen până în prezent.

Relieful este predominant plan, cu o ușoară înclinare de la nord-vest spre sud-est, acoperit cu depozite loessoide, fragmentat slab de văi puțin adânci și caracterizat prin crovuri frecvente. Altitudinea variază între 72 și 76,5 m. Râul Ialomița traversează teritoriul cu un curs meandrat, o vale asimetrică și două niveluri de terase, favorizate de panta mică și debitul scăzut al apelor.

Lunca Ialomiței este largă (5–6 km), joasă și netedă, cu procese intense de aluvionare și zone afectate în trecut de exces de umiditate și mlăștinire, ulterior desecate și utilizate agricol sau piscicol. Procesele geomorfologice actuale sunt în general slabe, predominând spălarea în suprafață, tasarea și sufoziunea în depozitele loessoide, care duc la apariția crovurilor și a unor forme de instabilitate de mică amploare.

Intervențiile antropice sunt limitate și constau în principal în canale de irigații, fără modificări majore ale reliefului. În ansamblu, relieful zonei este neted, cu degradări reduse, mai pronunțate doar în zona de contact dintre vale și câmpie.

2.3.2. Geologia

Din punct de vedere geologic, zona aparține Platformei Moesice și este alcătuită dintr-un fundament cristalin adânc, situat la peste 500 m, peste care se dispune o cuvertură sedimentară formată în mai multe cicluri de sedimentare. Fundamentul este reprezentat prin sisturi verzi similare celor din Dobrogea Centrală, iar deasupra acestuia se găsesc depozite sedimentare de vârstă paleozoică, mezozoică și neozoică.

Formatiunile paleozoice apar la mari adâncimi (2000–2500 m) și aparțin ciclurilor Ordovician–Silurian și Devonian–Carbonifer inferior. Depozitele mezozoice, corespunzătoare Triasicului și Albian–Cenomanianului, prezintă o ridicare structurală orientată NV–SE. Formatiunile neozoice sunt reprezentate prin depozite sarmatiene calcaroase și pliocene marno-argiloase, cu intercalări nisipoase, precum și niveluri argiloase cu conținut carbunos de vârstă dacian–romaniană.

Depozitele cuaternare sunt bine dezvoltate și includ Pleistocenul și Holocenul. Pleistocenul inferior este reprezentat de „stratele de Frătești", un complex acvifer important, alcătuit din nisipuri și pietrișuri, cu grosimi variabile și o extindere mare. Peste acestea se depune Pleistocenul mediu, constituit din argile și marne („complexul marnos"), urmat de Pleistocenul superior, caracterizat prin „nisipurile de Mostiștea" și depozite loessoide.

Holocenul este reprezentat prin depozite aluvionare ale terasei joase și prin depozite loessoide care acoperă atât terasa inferioară, cât și lunca actuală a râurilor. Din punct de vedere tectonic, zona a fost afectată de ridicări succesive ale Platformei Moesice la sfârșitul Cretacicului și în timpul cutărilor valahe, iar Câmpia Română s-a format prin procese de acumulare într-un areal subsident.

În ansamblu, structura geologică este caracterizată de strate slab înclinate, concordante cu panta topografică, cu un nivel superior de loess, urmat de depozite de nisipuri, pietrișuri și un complex argilo-nisipos în profunzime.

2.3.3. Hidrografie. Hidrologie

Administrarea resurselor de apă de pe teritoriul U.A.T. Fierbinți-Târg este realizată de A.N. „Apele Române" – A.B.A. Buzău-Ialomița, prin Sistemul de Gospodărire a Apelor Ialomița. Teritoriul se încadrează în două bazine hidrografice majore: Ialomița și Dunărea, fiind traversat de mai multe cursuri de apă cadastrate, dintre care cele mai importante sunt râul Ialomița, canalul Sitaru, pârâul Colceag și cursul amenajat Burduf.

Râul Ialomița reprezintă axa hidrografică principală, având un regim hidrologic specific câmpiilor sudice, cu pantă foarte redusă în sectorul inferior, meandrări accentuate și debite variabile sezonier. În dreptul comunei Dridu este amenajat lacul de acumulare Dridu, care se extinde parțial pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg și îndeplinește funcții multiple: producere de energie hidroelectrică, atenuarea viiturilor, protecția localităților din aval, alimentare cu apă industrială și irigații. Din acumulare se desprind un canal principal (Ialomița) și un canal secundar de derivație spre Mostiștea.

Pârâul Colceag, afluent de stânga al Mostiștei, delimitează parțial teritoriul U.A.T. Fierbinți-Târg și alimentează lacuri de acumulare utilizate în principal pentru piscicultură, precum Movilița II-III. Canalul Sitaru, derivat din lacul Căldărușani, se varsă în Ialomița în nordul orașului, fără a traversa localități.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona este caracterizată prin prezența unor strate acvifere dezvoltate în depozite cuaternare poros-permeabile. Cele mai importante sunt acviferul freatic din lunca Ialomiței și acviferele de medie și mare adâncime din formațiunile de Frătești și Mostiștea, exploatate pentru alimentarea cu apă potabilă. Apele freatice sunt alimentate în principal din precipitații și din relația cu râurile, fiind însă frecvent mineralizate și dure, ceea ce limitează utilizarea lor directă.

Teritoriul U.A.T. Fierbinți-Târg se suprapune peste mai multe corpuri de apă subterană cadastrate, atât freatice (Lunca Ialomiței, Câmpia Vlăsiei, Fetești), cât și de medie și mare adâncime (București-Slobozia, Estul Depresiunii Valahe). Direcția generală de curgere a apelor subterane este NV–SE, iar utilizarea terenurilor este dominată de suprafețe agricole, ceea ce conferă o vulnerabilitate moderată la poluare, mai ales în zonele unde stratul protector este subțire sau absent.

În ansamblu, rețeaua hidrografică și sistemele acvifere din zona Fierbinți-Târg au un rol esențial în alimentarea cu apă, în protecția împotriva inundațiilor și în susținerea activităților agricole, dar necesită o gestionare atentă din cauza condițiilor hidrogeologice și a presiunilor antropice.

2.3.4. Condiții climatice

Teritoriul administrativ al orașului se încadrează într-un climat temperat-continental, specific Câmpiei Române, cu ușoare diferențieri locale în zona de luncă a Ialomiței, mai adăpostită față de câmpul deschis. Climatul este determinat de poziția geografică, relieful uniform de câmpie și de circulația generală a atmosferei, aflată sub influența anticiclonilor Azoric și Ruso-Siberian, precum și a ciclonilor islandezi, mediteraneeni și pontici.

Regimul radiativ este favorabil agriculturii, cu valori ridicate ale radiației solare și o durată medie de strălucire a soarelui de peste 2.300 ore/an. Temperatura medie anuală este de aproximativ 10,3°C, cu veri calde (media lunii iulie ~22,4°C) și ierni reci (media lunii ianuarie ~ -3,4°C). Extremele termice sunt accentuate, cu maxime absolute de peste 40°C și minime sub -20°C. Numărul zilelor cu îngheț este ridicat (aprox. 90 pe an), iar adâncimea maximă de îngheț a solului ajunge la 0,70–0,80 m, aspect important pentru agricultură și construcții.

Precipitațiile sunt relativ reduse (cca 555 mm/an), neuniform repartizate, cu un maxim în luna iunie și un minim iarna. Stratul de zăpadă este discontinuu, cu durată medie anuală de aproximativ 60 de zile. Deficitul hidric este accentuat, evapotranspirația potențială depășind cantitatea de precipitații, ceea ce conferă climatului un caracter secetos. Seceta este frecventă, iar în ultimii ani s-a intensificat, culminând cu seceta pedologică extremă din 2022.

Vânturile dominante sunt Crivățul (NE), cu efecte severe iarna, și Austrul (V–SV), mai frecvent vara, contribuind la uscăciune. Zona este expusă riscurilor climatice legate de vânturi puternice, secetă și viscole, riscuri amplificate de schimbările climatice globale, care au dus la creșterea frecvenței și intensității fenomenelor extreme.

2.3.5. Solurile

Teritoriul administrativ al orasului Fierbinti Targ se încadrează din punct de vedere pedogeografic în regiunea central-europeană, provincia danubiano-getică,(cu predominarea depozitelor loessoide lutoase si a depozitelor proluvial-aluviale).

Factorii pedogenetici ai teritoriului, reprezentaţi prin clima temperat-continentală de tranziţie cu temperaturi ridicate şi precipitaţii reduse în timpul verii şi geruri iarna, vegetaţie de silvo-stepă şi luncă, depozite loessoide, deluvio-proluviale , aluviuni nisipo-prăfoase, relief de luncă, au dus la formarea diferitelor clase de soluri.

Pe teritoriul administrative al orasului Fierbinti Targ, principalele tipuri de sol sunt :

- Cernoziomuri (pe versante)- 11 ha
- Cernoziomuri argiloiluviale tipice, freatic-umede- 75 ha
- Cernoziomuri argiloiluviale tipice- 1752 ha
- Cernoziomuri argiloiluviale tipice- 856 ha
- Cernoziomuri cambice freatic-umede- 937 ha
- Cernoziomuri cambice si argiloiluviale, freatic-umede (in crovuri si padini)- 15 ha
- Cernoziomuri cambice si cernoziomuri argiloiluviale (in crovuri si padini)- 47 ha
- Cernoziomuri cambice tipice- 817 ha
- Protosoluri aluviale- 901 ha
- Soluri brun-roscate tipice (inclusiv slab luvice)- 144 ha
- Soluri pseudogleice luvice si albice, uneori si planosoluri (in crovuri si padine)-44 ha
- Suprafete de sol afectate de degradare agrofizica
- Teren arabil cu pseudogleizare puternica: 45 ha.

2.3.6. Floră și faună

Vegetația teritoriului comunei se încadrează în zona de **silvostepă**, caracterizată prin suprafețe reduse de pădure dispuse fragmentar, între terenurile agricole. Vegetația naturală este dominată de păduri de stejari submezofili termofili (cer și gârniță), prezente pe areale restrânse, cu un subarboret bogat și un strat ierbos divers. Izlazurile și terenurile neîngrijite sunt ocupate de vegetație ruderala, iar o mare parte a vechilor păduri a fost înlocuită, începând cu secolul al XIX-lea, de culturi agricole și livezi. Vegetația azonală este reprezentată de zăvoaie de luncă cu salcie și plop, păduri ripariene, pajiști de luncă și vegetație higrofilă și hidrofila specifică bălților și lacurilor. Vegetația intrazonală apare sub forma asociațiilor halofile. Activitatea antropică a modificat semnificativ structura vegetației naturale.

Fauna este specifică zonei de silvostepă cu climat temperat-continental și este diversificată, incluzând mamifere (iepure, căprioară, mistreț, veveriță), numeroase specii de păsări de câmpie, pădure și luncă, reptile, insecte și specii acvatice. Ecosistemele locale sunt completate sezonier de specii migratoare, menținând un echilibru ecologic relativ stabil.

Teritoriul este inclus parțial în **arii naturale protejate Natura 2000**, dintre care cea mai importantă este **ROSCI0290 – Coridorul Ialomiței**, un culoar ecologic major al Câmpiei Bărăganului, care conectează Dunărea cu zonele de câmpie forestieră și colinară. Situl cuprinde habitate prioritare precum păduri de stejar, zăvoaie, păduri ripariene, vegetație de silvostepă și habitate acvatice, adăpostind specii de faună protejate la nivel european. De asemenea, zona este acoperită de **ROSPA0152 – Coridorul Ialomiței**, importantă pentru

conservarea păsărilor, și de **ROSPA0044 – Grădiștea–Căldărușani–Dridu**, sit ce protejează un complex de lacuri și păduri cu o biodiversitate ridicată, în special avifaunistică.

2.3.7. Riscuri naturale

Riscurile naturale sunt manifestări extreme ale unor fenomene naturale care au o influență directă asupra vieții individului, asupra societății și a mediului, în ansamblu. Cunoașterea fenomenelor permite luarea de măsuri adecvate pentru limitarea efectelor și pentru reconstrucția regiunilor afectate.

Factorii care generează sursele de risc natural sunt:

- Formele de relief;
- Rețeaua hidrografică;
- Clima;
- Vegetația;
- Compoziția solului și dispunerea straturilor geologice;
- Gradul de seismicitate determinat de poziția geografică în raport cu traseul principalelor falii tectonice.

Factorii care contribuie la creșterea vulnerabilității societății umane față de dezastrele naturale sunt:

- Creșterea populației;
- Degradarea mediului;
- Lipsa educației în privința mediului;
- Lipsa structurilor locale specializate în managementul dezastrului;
- Sărăcia;
- Ineficiența colaborării internaționale și regionale în domeniu.

Risc seismic

Localitatea este încadrată, conform Legii 575/2001, în zona cu intensitate seismică VIII MSK. Seismele relevante provin din zona Vrancea, cu focare intermediare (100–200 km), având perioade de revenire de 30–50 de ani. Intensitatea maximă istorică observată a fost IA = 8,6 MSK (1802), iar pentru cutremurele din 1940 și 1977 intensitățile au fost ridicate (IA ≈ 8,0). Pentru amplasament se estimează o intensitate maximă posibilă de IA = 8,0–8,2 MSK, corespunzătoare unei accelerații maxime a terenului aHmax ≈ 0,26 g. Conform P100-1/2013, valoarea de proiectare a accelerației de vârf ag este 0,35 g, iar perioada de colț Tc = 1,60 s..

Risc de instabilitate

Localitatea nu este încadrată ca zonă cu risc de alunecări de teren (Legea 575/2001). Relieful plan, cu pantă redusă, asigură stabilitatea generală a terenului, riscul de instabilitate fiind practic nul. Fenomene locale pot apărea doar de-a lungul rețelei hidrografice, ca urmare a eroziunii de mal.

Risc de inundabilitate

Localitatea nu este inclusă în zonele cu risc la inundații conform Legii 575/2001, însă au fost identificate zone inundabile pe baza hărților elaborate în cadrul Directivei 2007/60/CE și proiectului RO-FLOODS. Inundațiile pot apărea ca urmare a debitelor mari (scenarii cu probabilitate mică, medie și mare), a revărsărilor râurilor Ialomița și Cociovalișteа sau a precipitațiilor abundente/topirii rapide a zăpezii. Sunt afectate

punctual extravilanul și intravilanul (locuințe, anexe, terenuri agricole, drumuri), în special în zonele joase și în vecinătatea digurilor.

Riscuri climatice

În sezonul cald predomină aversele torențiale, descărcările electrice, vijeliile și grindina, cu potențial de pagube materiale. În sezonul rece apar ninsori abundente, viscol, polei și depuneri de gheață, care pot genera blocaje rutiere, avarii ale rețelelor și izolarea temporară a localităților. Episoade severe au fost înregistrate în anii 1954, 1994 și 2012. Se recomandă măsuri de protecție, inclusiv perdele forestiere.

2.3.8. Riscuri antropice

Teritoriul este traversat de rețele de utilități (linii electrice de joasă, medie și înaltă tensiune, conducte de apă, canalizare și gaze, cabluri de telecomunicații), care pot genera riscuri în caz de avarie. Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte zonele de protecție și distanțele reglementate, iar autorizarea lucrărilor se va face cu avizele instituțiilor competente. Pentru liniile electrice și conductele de gaze se vor respecta culoarele de siguranță și normativele tehnice în vigoare.

2.4. Evoluția unității administrativ-teritoriale de bază

2.4.1. Scurt istoric

Evoluția Fierbinți-Târg ilustrează tranziția de la un teritoriu rural fragmentat, organizat pe moșii boierești, către un centru de tip târg cu rol polarizator regional, statut care astăzi este reluat sub forma unui mic oraș. Continuitatea locuirii este dovedită de patrimoniul construit (biserici istorice, trama stradală veche) și de descoperirile arheologice, precum necropola de la Malu Roșu.

În perioada medievală și premodernă (sec. XV – începutul sec. XIX), teritoriul era împărțit între mari familii boierești și mănăstiri, iar habitatul avea o structură polinucleară, cu sate dispersate populate de clăcași și moșneni. Hărțile secolului al XVIII-lea confirmă existența mai multor sate distincte (Fierbinți, Grecii, Stroiești), precum și rolul bisericilor ca repere de stabilitate și identitate locală. La începutul secolului al XIX-lea, Fierbinți apărea deja ca o comunitate formată din mai multe sate învecinate, cu o economie preponderent agrară.

Perioada modernă (1830–1918) a adus transformări majore prin reformele administrative și agrare, care au dus la desființarea iobăgiei și reorganizarea comunelor. Dezvoltarea drumurilor comerciale, în special a Drumului Sării, a stimulat apariția și consolidarea târgului Fierbinți ca nod comercial și de tranzit. În această etapă apar instituții publice importante (spital, oficiu telegrafic), iar inaugurarea căii ferate București–Urziceni (1897) integrează localitatea în rețeaua regională de transport.

Perioada interbelică (1918–1947) reprezintă apogeul importanței administrative și economice a Fierbințiului. Localitatea devine reședință de plasă, concentrează funcțiuni administrative, comerciale și financiare și cunoaște o creștere demografică semnificativă. Se modernizează centrul civic, iar structura urbană se densifică. Reforma agrară din 1921 generează extinderi planificate ale vetrei, precum satul N.T. Filitis (Satu Nou), consolidând caracterul semi-urban al așezării.

În perioada comunistă (1948–1989), Fierbinți-Târg își pierde statutul administrativ superior și este integrat succesiv în diferite structuri teritoriale. Reorganizările din 1968 duc la comasarea satelor istorice, iar transferul la județul Ialomița (1981) rupe legătura tradițională cu zona Ilfov-București. Construirea barajului și lacului Dridu a produs transformări teritoriale majore, inclusiv strămutări de populație și pierderi de patrimoniu, iar cooperativizarea agriculturii a modificat profund viața rurală.

După 1989, localitatea intră într-o nouă etapă de tranziție. Ridicarea la rang de oraș în 2004 recunoaște funcțiile sale urbane și rolul de centru de servicii. Evoluția recentă este marcată de terțiarizarea economiei, menținerea unei baze agricole în satele aparținătoare și de consolidarea identității locale, inclusiv prin vizibilitatea națională adusă de serialul „Las Fierbinți", care a generat o formă incipientă de turism și un nou brand simbolic pentru oraș.

2.4.2. Evoluția ocupațiilor populației

Evoluția ocupațiilor din Fierbinți-Târg este strâns legată de poziția geografică a localității, situată la contactul dintre Câmpia Vlăsiei și Bărăganul Mostiștei, precum și de prezența râului Ialomița. Acest cadru natural a favorizat, din cele mai vechi timpuri, un profil ocupațional mixt, agrar, pastoral și comercial, care a diferențiat Fierbințiul de satele strict agricole din jur.

Încă din preistorie și antichitate, dovezile arheologice indică o economie rurală sedentară, bazată pe agricultură (cultivarea cerealelor), creșterea animalelor, pescuit și meșteșuguri casnice precum țesutul și olăritul. Aceste ocupații fundamentale s-au menținut și în Evul Mediu, când Fierbințiul era organizat pe moșii boierești și mănăstirești, iar populația practica agricultura extensivă, păstoritul, valorificarea pădurilor, apicultura, pescuitul și morăritul. Poziționarea pe rute de tranzit și de transhumanță a contribuit la apariția unor ocupații complementare – hanuri, fierării, rotării și comerț local.

Începând cu secolele XVIII–XIX, Fierbinți-Târg se afirmă ca centru comercial regional, iar structura ocupațională se diversifică. Pe lângă agricultură, apar negustori, meșteșugari, comercianți ambulanți și prestatori de servicii. Perioada modernă și interbelică (1830–1945) reprezintă apogeul diversificării ocupaționale: agricultura se modernizează, comerțul și târgurile se consolidează, meșteșugurile (fierărie, tâmplărie, cizmărie, olărit, textile) se dezvoltă, iar Fierbințiul capătă funcții administrative și o categorie de ocupații intelectuale (funcționari, medici, profesori).

Regimul comunist (1948–1989) aduce schimbări radicale: colectivizarea transformă agricultorii în cooperatori sau muncitori agricoli, meșteșugurile independente se reduc, iar o parte a populației se orientează spre industrie și navetism, în special către București. Se dezvoltă cooperative meșteșugărești și mici unități industriale locale, dar profilul tradițional este puternic afectat.

După 1990, Fierbinți-Târg intră într-o etapă de terțiarizare a economiei. Agricultura revine parțial la nivel de subzistență, în timp ce comerțul, serviciile și antreprenoriatul local devin dominante. Navetismul rămâne important, iar apariția unor activități turistice informale, stimulate inclusiv de vizibilitatea mediatică a localității, deschide noi perspective economice.

În ciuda transformărilor, unele ocupații tradiționale persistă și constituie un important patrimoniu imaterial: prelucrarea lemnului și cărămizilor (rudăritul), torsul și țesutul, morăritul și panificația, precum și târgul duminical. Aceste practici, adaptate

contextului actual, reprezintă atât elemente de identitate locală, cât și un potențial real pentru dezvoltare culturală, turistică și economică durabilă.

2.4.3. Evoluția tramei stradale si a parcelarului

Trama stradală și parcelarul localităților componente ale orașului Fierbinți-Târg reflectă o evoluție îndelungată, puternic condiționată de cadrul natural (relief, lunca și terasele râului Ialomița), de funcția agricolă a teritoriului și de ritmul lent al transformărilor istorice. În ansamblu, structura spațială păstrează o continuitate remarcabilă, cu adaptări punctuale, fără rupturi majore.

Satele istorice s-au dezvoltat preponderent organic, cu o tramă stradală neregulată, ulițe sinuoase și intersecții formate natural, caracteristice tipului de „sat adunat" din Câmpia Română. Parcelarul tradițional este variat, format din loturi dreptunghiulare sau neregulate, de dimensiuni relativ mari, adaptate utilizării agricole și orientării față de punctele cardinale. Fierbinții de Sus și Grecii de Jos sunt exemple relevante de evoluție spontană, prin moștenirea vechilor trasee și parcele.

Un caz distinct îl reprezintă Fierbinții de Jos, unde mutarea vetrei satului pe terasa superioară în prima jumătate a secolului al XIX-lea a generat o parcelare planificată, mai regulată, cu loturi lungi și aliniamente clare, vizibile și astăzi în documentațiile cadastrale. Această intervenție marchează o etapă de modernizare controlată a structurii rurale.

Perioada interbelică a adus extinderi prin lotizări rezultate din reforma agrară din 1921 (apariția Satu Nou), însă fără modificarea radicală a tramei istorice. În perioada comunistă, intervențiile asupra parcelarului au fost limitate, fiind legate mai ales de lucrări agricole de amploare sau de amenajări hidrotehnice, fără demolări sau restructurări masive ale vetrei satelor.

În ansamblu, Fierbinți-Târg se înscrie în tipologia așezărilor adunate compacte, cu densitate relativ mare a fondului construit și un nucleu istoric clar conturat, dezvoltat de-a lungul căilor de comunicație și în proximitatea resurselor de apă. Extinderile moderne s-au realizat gradual și, în general, în concordanță cu structura inițială.

Persistența tramei stradale și a parcelarului tradițional demonstrează reziliența comunității și capacitatea acesteia de a-și conserva identitatea rurală, în ciuda transformărilor politice, economice și sociale. Această continuitate constituie un element valoros pentru fundamentarea intervențiilor urbanistice actuale, care trebuie să respecte logica istorică a țesutului și relația sa cu peisajul agrar.

2.5. Nivel de dezvoltare economică, potențial economic

Zona de câmpie a localit[ii este propice agriculturii, întrucât zona este compusă din aproximativ 70% din teren agricol.

2.5.1. Agricultura

Agricultura reprezintă o componentă structurală majoră a economiei orașului Fierbinți-Târg, configurată în mod determinant de cadrul natural specific Câmpiei Române și de tradiția locală a utilizării intensive a terenurilor agricole. Conform Memoriului General al Planului Urbanistic General, teritoriul administrativ al orașului însumează 5.734 ha, din care suprafața agricolă reprezintă 3.983,6 ha, echivalentul a aproximativ 69,5% din suprafața totală, ceea ce confirmă caracterul predominant agrar al localității.

Structura fondului funciar agricol este dominată de terenurile arabile, completate de suprafețe de pășuni, vii și livezi, precum și de areale cu vegetație forestieră și lucii de apă, ceea ce oferă un cadru favorabil pentru diversificarea activităților agricole. Condițiile pedologice sunt caracterizate prin prezența cernoziomurilor și a solurilor aluviale, cu fertilitate naturală ridicată, însă vulnerabile la procese de degradare în lipsa unor măsuri adecvate de gestionare. Climatul de stepă, cu potențial caloric ridicat, favorizează în mod tradițional culturile cerealiere (grâu, porumb), plantele tehnice (floarea-soarelui, sfecla de zahăr) și activitățile zootehnice, în special creșterea bovinelor, porcinelor și păsărilor.

Atât PUG-ul în vigoare, cât și documentele strategice locale evidențiază o serie de **disfuncții structurale ale economiei agricole**, dintre care se remarcă excesul de umiditate stagnantă în anumite areale, reducerea suprafețelor arabile productive, scăderea efectivelor de bovine și porcine, precum și fragmentarea proprietății agricole. Aceste vulnerabilități sunt amplificate de infrastructura agricolă insuficient modernizată, de accesul limitat la tehnologii performante și de îmbătrânirea populației active din agricultură, corelată cu diminuarea transferului intergenerațional al specializării agricole.

Strategia locală și documentele regionale de dezvoltare încadrează agricultura orașului Fierbinți-Târg în contextul mai larg al economiei județului Ialomița, unde sectorul primar constituie baza pentru dezvoltarea industriei alimentare. Se subliniază necesitatea consolidării exploatațiilor agricole viabile, a creșterii valorii adăugate prin procesarea locală a producției și a corelării activităților agricole cu obiectivele de dezvoltare durabilă, adaptare la schimbările climatice și protecție a resurselor de sol și apă.

În acest cadru, agricultura orașului Fierbinți-Târg este definită nu doar ca activitate economică tradițională, ci ca vector strategic al dezvoltării teritoriale, cu rol important în menținerea identității locale, asigurarea securității alimentare, ocuparea forței de muncă și echilibrarea relației urban–rural. Valorificarea potențialului agricol presupune intervenții integrate de modernizare tehnologică, reabilitare a sistemelor de irigații și drenaj, profesionalizare a resursei umane și integrare funcțională cu sectoarele secundar și terțiar ale economiei locale, în concordanță cu direcțiile stabilite prin PUG și strategiile de dezvoltare locală și regională.

Modul de folosinta pentru suprafaţa agricolă	**2004 / ha**	**2005 / ha**	**2006 / ha**	**2007 / ha**	**2008 / ha**	**2009 / ha**	**2010 / ha**	**2011 / ha**	**2012 / ha**	**2013 / ha**	**2014 / ha**
Total	5706	5706	5706	5706	5706	5706	5706	5706	5706	5706	5706
Agricolă	4357	4357	4357	4369	4289	4357	4341	4341	4341	4279	4279
Arabilă	4089	4089	4089	4104	4021	4089	4073	4073	4073	4015	4015
Pășuni	185	185	185	186	185	185	185	185	185	185	185
Vii și pepiniere viticole	77	77	77	73	77	77	77	77	77	73	73
Livezi și pepiniere pomicole	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Terenuri neagricole total	:	:	:	:	:	:	1365	1365	1365	1427	1427

Modul de folosinta pentru suprafaţa agricolă	2004 / ha	2005 / ha	2006 / ha	2007 / ha	2008 / ha	2009 / ha	2010 / ha	2011 / ha	2012 / ha	2013 / ha	2014 / ha
Păduri si alta vegetaţie forestiera	:	:	:	:	:	:	439	439	439	427	427
Ocupata cu ape, balti	:	:	:	:	:	:	633	633	633	646	646
Ocupata cu constructii	:	:	:	:	:	:	186	186	186	249	249
Cai de comunicații si cai ferate	:	:	:	:	:	:	104	104	104	105	105
Terenuri degradate si neproductive	:	:	:	:	:	:	3	3	3	:	:

Legenda: ':' - date lipsa;

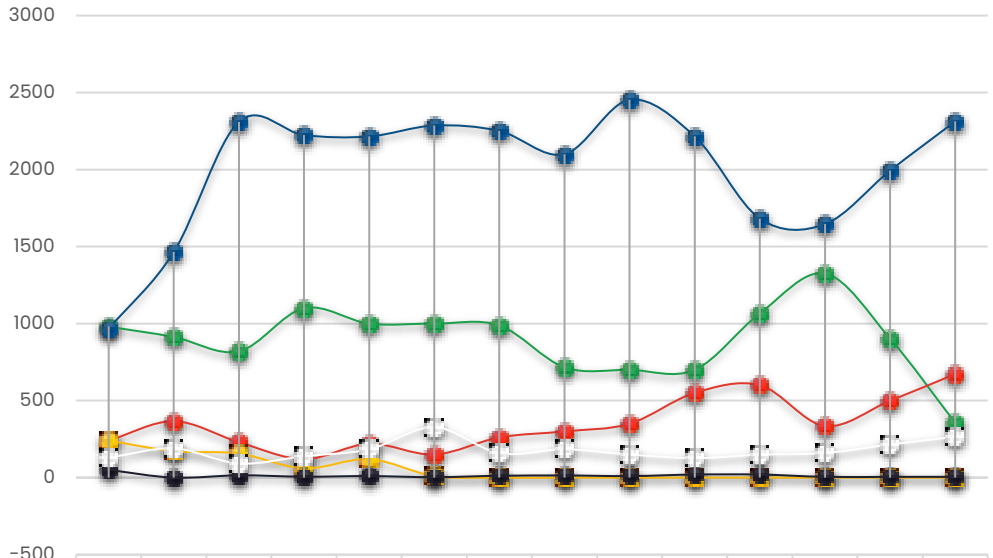
Tabel 1 – Distribuția suprafeței fondului funciar în perioada 2000-2014 conform INS[28]

În perioada 2004–2014, fondul funciar al orașului Fierbinți-Târg s-a menținut constant la **5.706 ha**, reflectând stabilitatea limitelor administrative. Structura utilizării terenurilor indică o **tendință de diminuare ușoară a suprafețelor agricole**, cu un maxim de **4.369 ha** și un minim de **4.279 ha**, concomitent cu reducerea terenurilor arabile. Pajiștile, livezile și viile au rămas relativ stabile, cu variații minore, confirmând menținerea profilului agricol tradițional, dar cu o **diversificare redusă**.

În același interval, **terenurile neagricole au înregistrat o creștere**, în special cele ocupate de construcții, semnalând procese graduale de urbanizare și extindere a funcțiunilor construite. Per ansamblu, evoluția fondului funciar evidențiază **tranziția lentă a orașului de la un profil preponderent agricol către unul mixt**, în care funcțiunile urbane câștigă pondere, cu implicații asupra planificării teritoriale și a strategiilor de dezvoltare durabilă.

28 *Conf. STATISTICĂ ECONOMICĂ, AGRTICULTURĂ, FONDUL FUNCIAR*

PRINCIPALELE CULTURI



	1990 / ha	1991 / ha	1992 / ha	1993 / ha	1994 / ha	1995 / ha	1996 / ha	1997 / ha	1998 / ha	1999 / ha	2000 / ha	2001 / ha	2002 / ha	2003 / ha
Grau si secara	980	913	820	1100	1000	1000	988	716	700	700	1066	1325	903	356
Porumb boabe	966	1465	2310	2224	2215	2286	2251	2100	2453	2215	1682	1646	1993	2313
Floarea soarelui	240	366	230	120	220	150	261	300	350	550	600	335	499	672
Sfecla de zahar	240	172	156	60	120	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartofi	50	0	15	6	10	3	12	14	10	20	20	5	5	5
Legume	130	190	92	139	184	327	159	184	150	127	149	160	215	265

Tabel 2 – Suprafața cultivată cu principalele culturi în perioada 1990-2003 conform INS

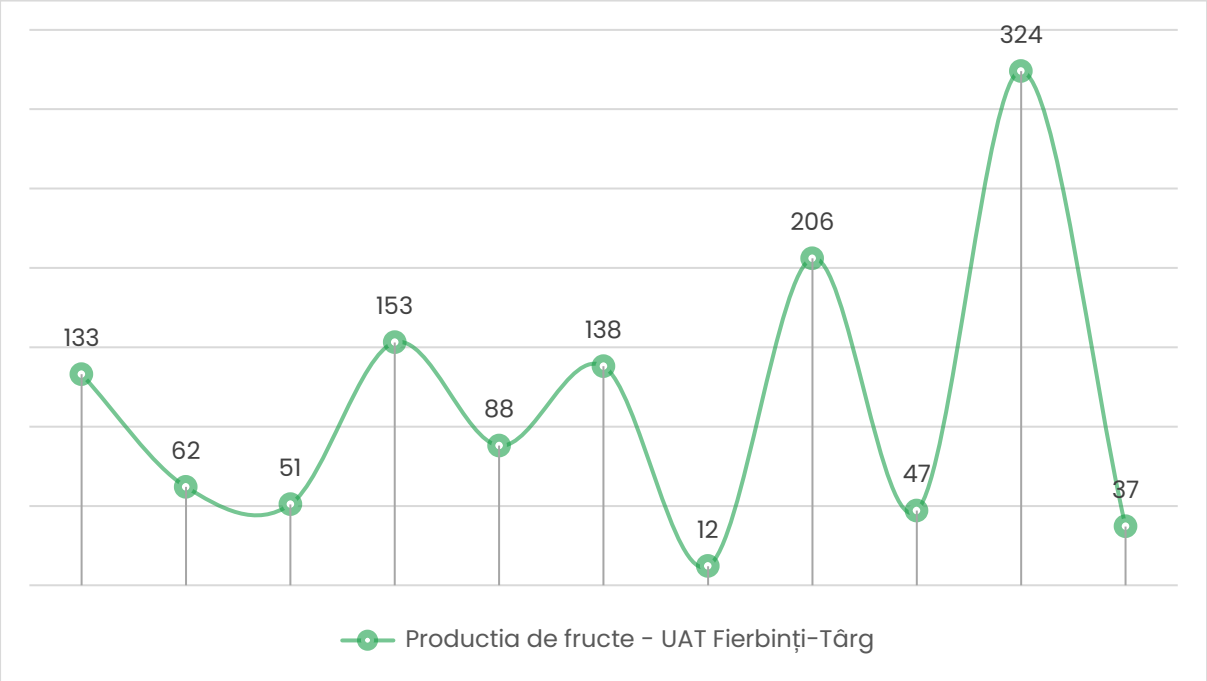
Datele statistice confirmă că **agricultura orașului Fierbinți-Târg, în perioada 1990–2003, este dominată de culturile cerealiere, în special porumbul**, cu o **structură agricolă extensivă**, orientată spre culturi de câmp, și cu o **diversificare secundară** către oleaginoase și legume, adaptată gradual la cerințele pieței și la transformările economiei agricole post-1990.

PRODUCȚIA DE FRUCTE

În intervalul 1990–2001, producția de fructe din UAT Fierbinți-Târg se caracterizează prin valori reduse și o variabilitate accentuată, reflectând lipsa unei specializări pomicole consolidate la nivel local.

După un nivel relativ ridicat în 1990 (133 tone), producția înregistrează un declin semnificativ în prima parte a anilor '90, atingând un minim în 1992 (51 tone).

Un vârf punctual este consemnat în 1993 (153 tone) și ulterior în 2000 (324 tone), însă aceste valori nu sunt susținute în timp, fiind urmate de scăderi abrupte, inclusiv un minim extrem în 1997 (12 tone). Evoluția generală indică o producție discontinuă, dependentă de factori conjuncturali (condiții climatice, fragmentarea exploatațiilor, inputuri reduse), cu un rol marginal în structura economiei agricole locale, comparativ cu culturile vegetale de câmp.



Figură 5 - Producția de fructe în perioada 1990 - 200329

EFECTIVELE DE ANIMALE, PE PRINCIPALELE CATEGORII DE ANIMALE

Zootehnia din Fierbinți-Târg este caracterizată de **restructurare și polarizare**, cu **dominanta clară a sectorului porcin**, concomitent cu **declinul speciilor tradiționale (bovine și ovine)**. Această evoluție reflectă adaptarea economiei agricole locale la **condițiile pieței, resursele disponibile și schimbările socio-economice post-1990**, confirmând tranziția de la un model agricol diversificat către unul **selectiv și orientat economic**.

PRODUCȚIA AGRICOLA ANIMALĂ

Producția agricolă animală din Fierbinți-Târg reflectă un **proces de restructurare profundă a zootehniei**, caracterizat prin **declinul ramurilor tradiționale (lapte, lână)** și **consolidarea activităților orientate spre piață**, în special sacrificarea animalelor și avicultura. Această dinamică este în concordanță cu **transformările economiei agricole locale post-1990**, marcate de schimbarea formelor de proprietate, adaptarea la cererea de consum și reducerea exploatațiilor zootehnice extensive.

Concluzii

Agricultura reprezintă un **pilon important al economiei orașului Fierbinți-Târg**, însă evoluțiile înregistrate în intervalul analizat evidențiază un proces amplu de **restructurare, ajustare funcțională și adaptare la transformările economice post-1990**. Caracterul predominant agrar al localității este confirmat de ponderea ridicată a suprafețelor agricole în structura fondului funciar, însă dinamica utilizării terenurilor indică o **diminuare lentă a suprafețelor agricole și arabile**, concomitent cu extinderea terenurilor ocupate de

29 *Conf. Agricultura, Suprafața și Producția Agricolă Vegetală,, AGR115B - producția de fructe pe județe si localități, http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table*

construcții și infrastructură, semnalând o tendință graduală de urbanizare și conversie funcțională a terenurilor.

La nivelul **culturilor vegetale**, agricultura locală este dominată constant de **porumbul boabe**, care se impune atât prin suprafețele cultivate, cât și prin volumele de producție, confirmând adaptarea acestei culturi la condițiile pedoclimatice ale Câmpiei Bărăganului și rolul său central în economia agricolă locală. **Grâul și secara** ocupă un palier secundar, caracterizat prin fluctuații semnificative și o tendință de retragere în anii de final ai perioadei analizate. Se remarcă, totodată, o **orientare progresivă către culturile oleaginoase**, în special floarea-soarelui, precum și o **diversificare moderată prin dezvoltarea culturilor de legume**, indicând o adaptare graduală la cerințele pieței și la oportunitățile de valorificare economică. În schimb, **sfecla de zahăr, viticultura și pomicultura** au avut o importanță redusă, cu evoluții instabile și producții modeste, fără a contura specializări agricole durabile la nivel local.

Pe segmentul **zootehnic**, datele statistice evidențiază o **restructurare accentuată a efectivelor de animale**. Creșterea bovinelor și ovinelor cunoaște un declin constant, reflectând retragerea treptată a ramurilor tradiționale extensive. În contrast, sectorul porcin se afirmă ca dominant, cu efective ridicate și o dinamică relativ stabilă, indicând o adaptare mai eficientă la condițiile pieței și la structura exploatațiilor agricole locale. **Avicultura** prezintă o evoluție volatilă, fără a dobândi însă o stabilitate structurală pe termen lung. Producția agricolă animală reflectă aceste transformări, prin scăderea producției de lapte și lână și consolidarea producției orientate spre carne și ouă.

Agricultura orașului Fierbinți-Târg se află într-o etapă de tranziție și redimensionare, caracterizată de reducerea treptată a activităților agricole tradiționale și de orientarea selectivă către ramuri mai competitive economic. Urbanizarea progresivă, fragmentarea proprietății agricole, infrastructura tehnică insuficient modernizată și îmbătrânirea populației active din agricultură constituie principalele vulnerabilități ale sectorului. Totodată, aceste procese conturează direcții clare de intervenție, legate de **modernizarea exploatațiilor, creșterea valorii adăugate a producției agricole și integrarea agriculturii locale într-un model de dezvoltare teritorială durabilă**, în concordanță cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General și strategiile de dezvoltare locală și regională.

2.6. Caracteristici socio-demografice

La recensământul populației din anul 2021 populația totală stabilă a comunei Fierbi La Recensământul Populației și Locuințelor***30*** din anul 2021, orașul **Fierbinți-Târg** a înregistrat o **populație rezidentă de 4.620 locuitori**, valoare care diferă de datele statistice raportate de Institutul Național de Statistică pentru populația după domiciliu. Astfel, potrivit INS, la data de **1 ianuarie 2021**, *31* populația cu domiciliu stabil în oraș era de **4.446 locuitori**, rezultând o **diferență de –174 persoane** între cele două surse.

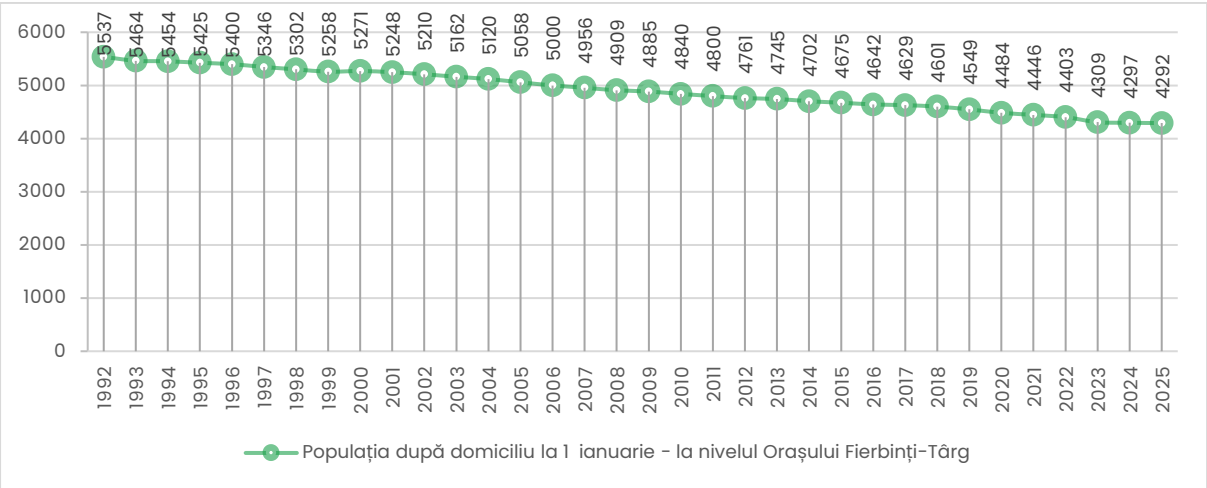
30 Conf.
https://www.recensamantromania.ro/rezultate-rpl-2021/rezultate-definitive-caracteristici-demografice/
31 Conf.
https://www.recensamantromania.ro/rezultate-rpl-2021/rezultate-definitive-caracteristici-demografice/

Această discrepanță reflectă diferențele metodologice dintre cele două concepte statistice utilizate, respectiv populația rezidentă recensată efectiv pe teritoriul localității și populația cu domiciliu legal, incluzând persoane care pot avea reședința temporară sau permanentă în afara orașului. Din perspectivă demografică și urbanistică, diferența indică existența unor fluxuri de mobilitate rezidențială și a unui grad de migrație temporară, aspecte relevante pentru evaluarea corectă a presiunilor asupra infrastructurii, serviciilor publice și funcțiilor urbane ale orașului Fierbinți-Târg.

În **ultimii 10 ani (2015–2025)**, județul **Ialomița** a pierdut **22.273 locuitori**, iar orașul **Fierbinți-Târg** a înregistrat un declin de **383 locuitori**, confirmând o tendință demografică descendentă constantă la ambele niveluri. Evoluția locală urmează traiectoria județeană, însă cu o intensitate relativ mai redusă, ceea ce indică o anumită capacitate de reziliență demografică a orașului, susținută de poziționarea sa în proximitatea axei București–Urziceni și de fluxurile de navetism.

La nivelul **orașului Fierbinți-Târg**, evoluția urmează aceeași traiectorie descendentă, cu **maximul populației înregistrat tot în anul 1992 (5.537 locuitori)** și **minimul în anul 2025 (4.292 locuitori)**. Media populației urbane pentru perioada analizată este de aproximativ **4.917 locuitori**, ceea ce indică o **pierdere demografică progresivă**, specifică orașelor mici din proximitatea marilor poli urbani.

Din punct de vedere **comparativ**, ritmul de scădere al populației la nivelul orașului Fierbinți-Târg este **mai moderat decât cel județean**, însă constant, sugerând o **capacitate limitată de retenție demografică**, compensată parțial de poziționarea orașului într-o zonă de influență metropolitană extinsă.



Figură 6 – Evoluția populației comunei Fierbinți-Târg (1992-2024)32

DENSITATEA POPULAȚIEI

În orașul **Fierbinți-Târg**, densitatea populației a înregistrat un **trend descendent constant** în intervalul 2011–2025, scăzând de la **111,63 locuitori/km² în 2011**, la **103,40 locuitori/km² în 2021**, respectiv **99,81 locuitori/km² în 2025**. Această evoluție reflectă o **diminuare absolută de 11,82 locuitori/km²** pe parcursul a 14 ani, corespunzătoare reducerii continue a populației rezidente pe un fond de suprafață administrativă constantă (43 km²).

32 *Sursa datelor: INS România, Baza de date Tempo*
http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table

Din perspectivă urbanistic-demografică, scăderea densității sub pragul de 100 locuitori/km² în anul 2025 indică o **slăbire a masei critice urbane**, cu potențiale efecte asupra sustenabilității serviciilor publice, utilizării infrastructurii existente și atractivității rezidențiale.

	Suprafață totală (Km2)	*Număr locuitori 2011*	*Număr locuitori 2021*	*Număr locuitori 2025*	*Densitatea populației 2011 (loc/km2)*	*Densitatea populației 2021 (loc/km2)*	*Densitatea populației 2025 (loc/km2)*
Orasul Fierbinți-Târg	*43 km²* [33]	*4800*	*4446*	*4292*	*111,63*	*103,40*	*99,81*
Județul IALOMIȚA	*4,453 km²* [34]	*302177*	*283545*	*273643*	*67,86*	*63,68*	*61,45*

Tabel 3 – Densitatea populației (2010-2021)[35]

STRUCTURA POPULAȚIEI PE SEXE

Denumire județ	*Cod SIRUTA*	*JUDEȚ, ORAȘ*	*POPULAȚIA REZIDENTĂ TOTAL*	*SEXE*			
				Masculin	*% din total populaţie UAT*	*Feminin*	*% din total populaţie*
A	*B*	*C*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
		IALOMIȚA	*250816*	*123168*	*49,11%*	*127648*	*50,89%*
IALOMIȚA	*102749*	*ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG*	*4620*	*2237*	*48,42%*	*2383*	*51,58%*
IALOMIȚA	*102758*	*FIERBINȚI-TÂRG*	*1275*	*629*	*49,33%*	*646*	*50,67%*
IALOMIȚA	*102767*	*FIERBINȚII DE JOS*	*1125*	*530*	*47,11%*	*595*	*52,89%*
IALOMIȚA	*102776*	*FIERBINȚII DE SUS*	*1814*	*881*	*48,57%*	*933*	*51,43%*
IALOMIȚA	*102785*	*GRECII DE JOS*	*406*	*197*	*48,52%*	*209*	*51,48%*
Sursa: INS, Recensământul populației și locuințelor din anul 2021, date definitive							

Tabel 4 – Structura populației pe sexe. Sursa: INSSE Tempo

În **orașul Fierbinți-Târg**, populația rezidentă totală de **4.620 locuitori** prezintă aceeași structură dezechilibrată în favoarea populației feminine, cu **2.237 bărbați (48,42%)** și **2.383 femei (51,58%)**. Diferența procentuală de peste **3,16 puncte procentuale** între sexe confirmă o **tendință mai accentuată de feminizare** comparativ cu media județeană, fenomen frecvent întâlnit în orașele mici aflate sub presiuni demografice și migraționale.

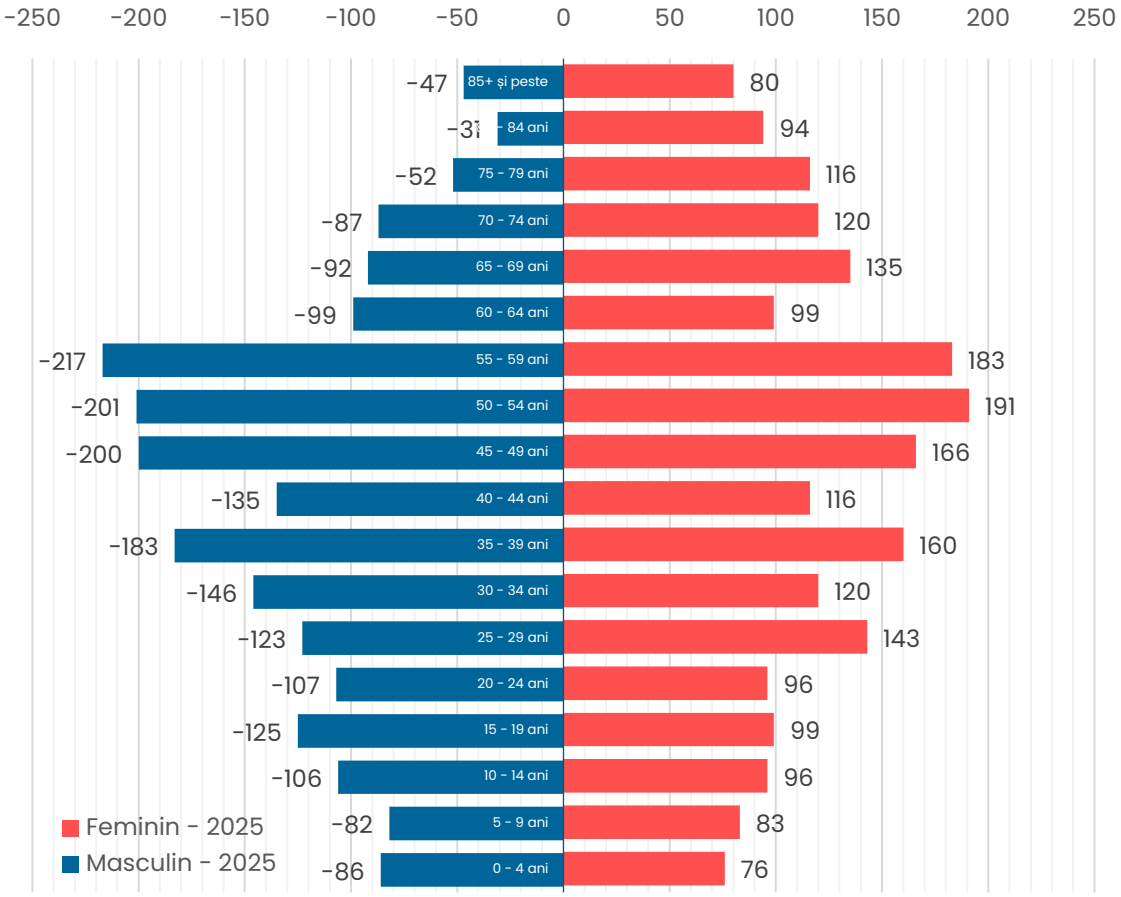
33 https://ro.wikipedia.org/wiki/Fierbin%C8%9Bi-T%C3%A2rg
34 https://ro.wikipedia.org/wiki/Jude%C8%9Bul_Ialomi%C8%9Ba
35 sursă informații http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table; https://www.recensamantromania.ro/rezultate-rpl-2021/rezultate-definitive-caracteristici-demografice/

PIRAMIDA VÂRSTELOR

Structura pe vârste din anul 2025 confirmă **continuarea și accentuarea tendințelor observate în 2021**. Grupele de vârstă tinere rămân slab reprezentate, valorile minime fiind înregistrate la **80–84 ani (31 bărbați, 94 femei)** și **85 ani și peste (47 bărbați, 80 femei)**, dar și la **0–4 ani (86 bărbați, 76 femei)**, ceea ce indică menținerea unei baze juvenile restrânse.

Valorile **maxime** se deplasează către grupele **55–59 ani (217 bărbați, 183 femei)** și **50–54 ani (201 bărbați, 191 femei)**, semnalând înaintarea în vârstă a segmentelor numeroase identificate anterior. Segmentul de populație adultă matură devine dominant, în timp ce intrările în grupele tinere rămân insuficiente pentru compensarea pierderilor naturale.

Diferențele de gen se accentuează la vârstele înaintate, populația feminină depășind constant populația masculină după pragul de 65 de ani. Piramida vârstelor din 2025 consolidează astfel imaginea unei structuri demografice **îmbătrânite și dezechilibrate**, cu impact direct asupra raportului de dependență demografică și asupra cererii de servicii sociale și medicale.



Figură 7 – Piramida vârstelor pentru comuna Fierbinți-Târg36

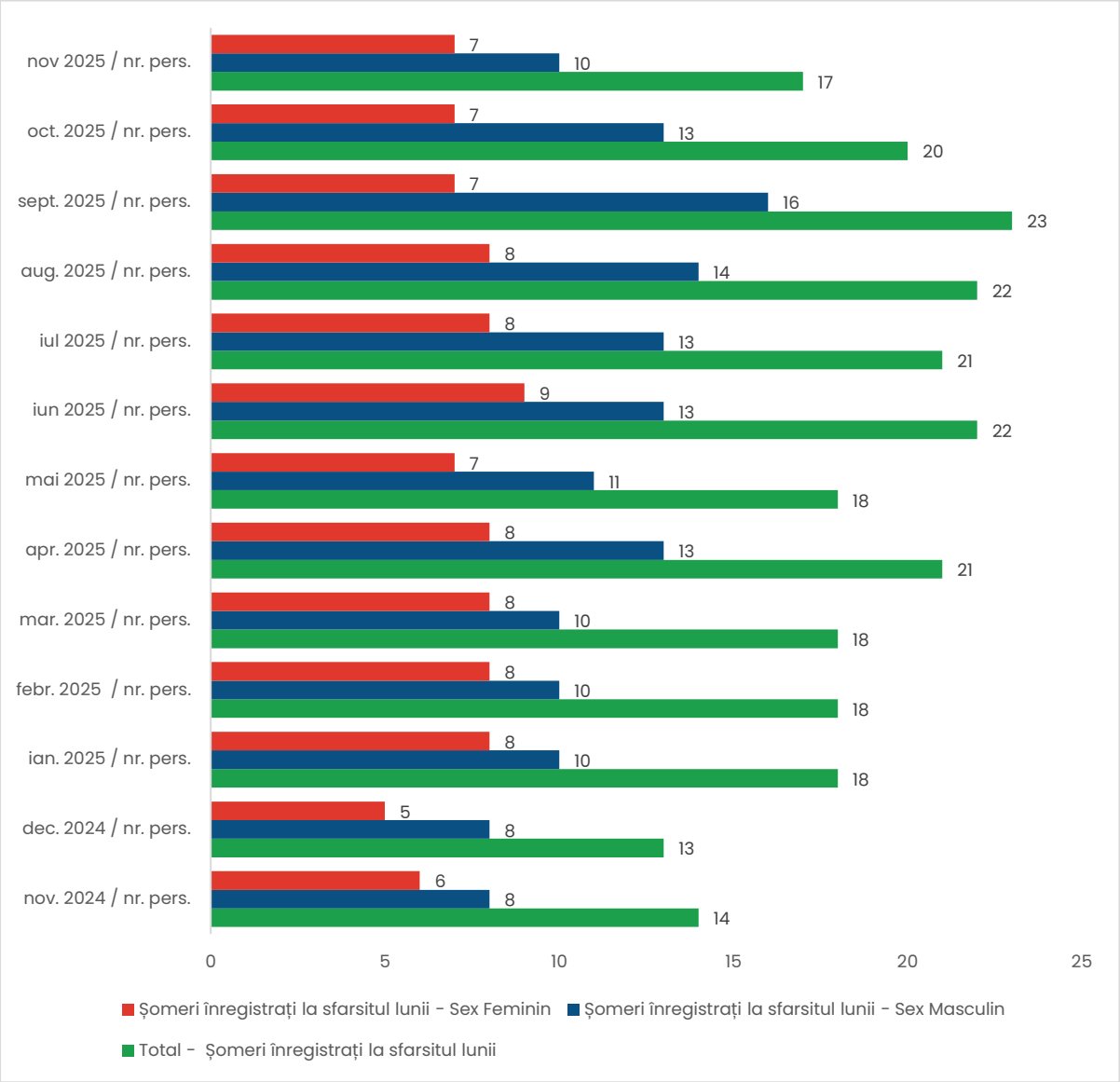
RESURSE DE MUNCĂ ŞI POPULAȚIA OCUPATĂ

Conform datelor furnizate de Institutul Național de Statistică, evoluția numărului de șomeri înregistrați în orașul Fierbinți-Târg în intervalul **noiembrie 2024 – noiembrie 2025** evidențiază o **dinamică redusă ca amplitudine**, specifică unui mic oraș cu piață a muncii limitată dimensional și puternic influențată de factori sezonieri. Numărul total al șomerilor oscilează între un **minim de 13 persoane** (decembrie 2024) și un **maxim de 23 persoane** (septembrie 2025), cu valori medii situate în jurul pragului de **18–20 persoane**, indicând un nivel scăzut al șomajului în termeni absoluți.

Din punct de vedere temporal, se remarcă o tendință ușor ascendentă în prima parte a anului 2025, cu o creștere graduală în lunile aprilie–septembrie, urmată de o reducere spre finalul intervalului analizat (octombrie–noiembrie 2025). Această evoluție **sugerează o sezonalitate a ocupării, corelată probabil cu activitățile agricole, de construcții și servicii, dominante în economia locală.**

Analiza pe sexe indică o predominanță constantă a șomajului masculin pe întreaga perioadă analizată. Numărul șomerilor de sex masculin variază între 8 persoane (minim, noiembrie–decembrie 2024) și 16 persoane (maxim, septembrie 2025), în timp ce șomajul feminin se menține la valori mai reduse, cuprinse între 5 și 9 persoane, și prezintă o dinamică mai stabilă. Diferența de gen sugerează o expunere mai mare a populației masculine la sectoarele economice cu caracter sezonier sau volatil.

Structura și evoluția șomajului în Fierbinți-Târg reflectă caracteristicile unei economii locale de mică amploare, cu o piață a muncii relativ restrânsă, dar stabilă, în care fluctuațiile sunt moderate și nu indică disfuncționalități structurale majore. Nivelul redus al șomajului înregistrat poate fi interpretat fie ca un indicator al unei ocupări relativ echilibrate, fie ca efect al mobilității forței de muncă către centre urbane mai mari (în special București), aspect relevant pentru politicile locale de dezvoltare economică și atragere a investițiilor generatoare de locuri de muncă stabile.



Tabel 5 – Șomeri înregistrați pe sexe în perioada nov. 2024 – nov 2025[37]

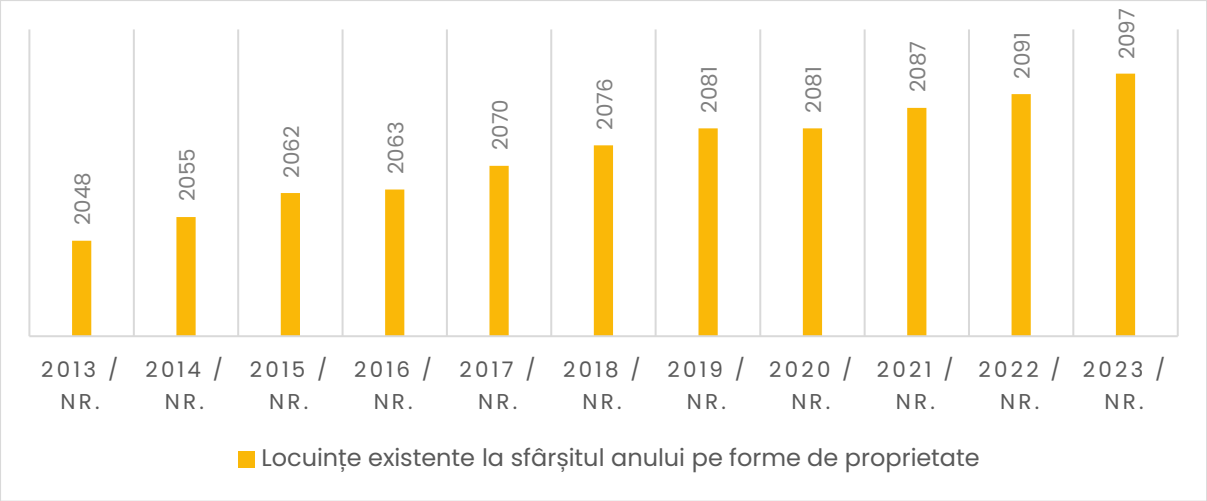
2.6.1. Locuințe

Fondul locativ al orașului Fierbinți-Târg cuprinde toate spațiile locative, indiferent de forma de proprietate, incluzând case de locuit tradiționale, apartamente, case specializate și alte spații folosite pentru locuire.

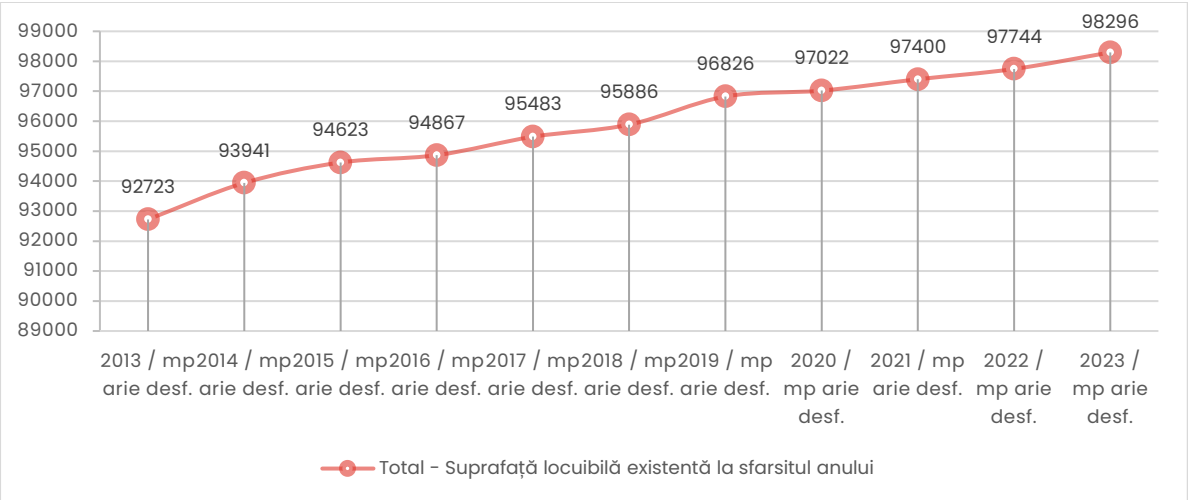
Locuințele tradiționale din satele Fierbinții de Sus și Stroiești se caracterizează printr-o arhitectură rurală specifică Câmpiei Române: materiale locale (gard de nuiele cu pământ, zidărie de cărămidă în cazuri rare), acoperișuri ușoare (țiglă, stuh, tablă de fier) și o organizare funcțională simplă a gospodăriilor. Satul are un parcelar ordonat, ulițele fiind aliniate paralel sau perpendicular pe șosele, reflectând un model de dezvoltare liniară și planificată în perioada modernă timpurie. Gospodăriile sunt structuri autonome, cu locuințe separate de anexe agricole, curți, grădini și fântâni, oferind un nivel de confort elementar, dar corespunzător epocii.

37 SOM101E - Șomeri înregistrați la sfârșitul lunii, pe sexe, judete si localitati

Din 2013 până în 2023, fondul locativ al orașului a evoluat lent și constant. Numărul total de locuințe a crescut de la 2.048 la 2.097 unități, în timp ce suprafața locuibilă totală a urcat de la aproximativ 92.700 mp la 98.300 mp. Creșterea s-a datorat aproape integral proprietății private, care reprezintă peste 99% din fondul locativ, proprietatea publică având un rol marginal.
Numărul de locuințe finalizate anual a fost redus și fluctuant, între 5 și 21 de unități pe an, indicând o dezvoltare rezidențială punctiformă, individuală, fără proiecte de anvergură sau expansiuni accelerate. Această dinamică reflectă un model de creștere graduală și controlată a locuirii, adaptată cererii locale și capacității investiționale a populației, menținând coerența și caracterul rural-urban al orașului Fierbinți-Târg.
Astfel, fondul locativ prezintă atât valoare patrimonială implicită, prin coerența tipologică a locuințelor și relația lor cu parcelarul și activitățile agricole, cât și un profil urban modern de creștere lentă, susținută de proprietatea privată și extinderi rezidențiale limitate.



Figură 8 - Total locuințe existente la sfârșitul anului realizate în perioada 2013- 202238



Figură 9. - Total suprafață locuibilă existentă la sfârșitul anului realizate în perioada 2010 - 202229

38 *Conf. LOCUINȚE, http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table*

Autorizații de construire eliberate pentru clădiri pe tipuri de construcții

Număr - Autorizații de construire eliberate pentru clădiri pe tipuri de construcții	2014 / nr.	2015 / nr.	2016 / nr.	2017 / nr.	2018 / nr.	2019 / nr.	2020 / nr.	2021 / nr.	2022 / nr.	2023 / nr.	2024 / nr.
Cladiri rezidentiale (exclusiv cele pentru colectivitati)	9	9	8	16	3	13	13	14	6	6	5
Cladiri administrative	:	1	:	:	:	:	:	:	:	:	:
Cladiri pentru comert cu ridicata si cu amanuntul	:	1	:	:	2	1	:	:	1	:	:
Alte cladiri	14	4	7	2	7	5	2	4	3	3	9
Legenda: ':' - date lipsă;											

Tabel 6 – Număr/Metri pătrați - Autorizații de construire eliberate pentru clădiri pe tipuri de construcții realizate în perioada 2012 - 2023[39]

Conform INS, în intervalul 2014–2024, evoluția autorizațiilor de construire din orașul Fierbinți-Târg evidențiază un **proces de dezvoltare urbană progresivă**, dominat de funcțiunea rezidențială și susținut aproape exclusiv de inițiative private individuale. Clădirile rezidențiale constituie categoria preponderentă, cu un **nivel anual variabil al autorizațiilor (între un minim de 3 și un maxim de 16)**, ceea ce indică o **creștere etapizată**, fără continuitate ritmică sau accelerare structurală.

Intervențiile aferente **clădirilor administrative și comerciale** sunt rare și izolate, reflectând o **capacitate limitată de atragere a investițiilor publice și economice** și absența unor nuclee funcționale capabile să genereze efecte de polarizare urbană.

Categoria **„alte clădiri"** contribuie la o diversificare funcțională restrânsă a fondului construit, însă fără a produce **transformări relevante asupra structurii morfologice sau funcționale a orașului**. Fierbinți-Târg se caracterizează printr-un **model de dezvoltare urbană extensivă, cu intensitate redusă**, marcat de o presiune moderată asupra infrastructurii și de un **profil arhitectural dominat de locuirea individuală**, în lipsa unor intervenții urbane structurante cu impact teritorial semnificativ.

2.6.2. Dotări și echipamente publice

În cadrul localității activitățile de servicii sunt reprezentate de cele din domeniul învățământului, al sănătății, activități comerciale şi prestări servicii.

Învățământul

- iceul Tehnologic Fierbinți-Târg[40] este situat în centrul localității cu același nume, pe strada Calea Urziceni – nr. 5.
-
- În această incintă funcționează:

GRĂDINIȚA grădinița cu program normal (GPN) Fierbinți-Târg;

39 *Conf. Locuințe, LOC108B - Autorizații de construire eliberate pentru clădiri pe tipuri de construcții*
40 https://liceulfierbinti.ro/

	grădinița cu program normal (GPN) Grecii de Jos – pe termen determinat până la finalizarea modernizării clădirii sale;
INVĂȚĂMÂNTUL PRIMAR	învățământul primar (0-IV) Fierbinți-Târg; învățământul primar (0-IV) Fierbinții de Sus – pe termen determinat până la finalizarea modernizării clădirii sale;
ÎNVĂȚĂMÂNTUL GIMNAZIAL	(V-VIII)
ÎNVĂȚĂMÂNTUL LICEAL	(IX-XII cursuri de zi și IX-XIII FR/Seral;
ÎNVĂȚĂMÂNTUL PROFESIONAL	(IX-XI)

clădirea secretariatului construită în 1953.



Figură 10 - Liceul Tehnologic Fierbinți-Târg



Figură 11 - Şcoala primară din Fierbinții de Sus[41]



Figură 12 – Școala primară din Fierbinții de Sus - modernizată în 2023

Școala a fost preluată de Liceul Tehnologic Fierbinți-Târg

41 *Negulescu, Elena N.; Popescu, Elena Gh.; Stan, Alexandru T. — Fierbinții de Sus – Ialomița. Monografii din prima jumătate a secolului XX, coord. Pr. Adrian Lucian Scărlătescu, [ediția locală], Ialomița, P.179*



Figură 13 - Grădinița de pe str. Oborului



Figură 14 - Grădinița cu program normal - Fierbinții de sus, imag. oct 2025 (© autorii studiului)



Figură 15 - Școala cu clasele I-IV din Grecii de Jos, înainte de modernizare

Școala deține 42 săli de clase, cabinete şi laboratoare dotate cu mobilier modern, echipamente multimedia și conexiune la internet. De asemenea elevii pot beneficia de acces la cantină și internat. Activitatea de instruire practică se desfașoară într-un atelier tehnologic de electrotehnică, 1 atelier de mecanică și un laborator pentru disciplinele economice sau la agenții economici cu care şcoala are încheiate acorduri de parteneriat.

Școala dispune de 2 săli de sport și o bibliotecă cu peste 16000 volume

Analiza sistemului educațional din orașul Fierbinți-Târg evidențiază conturarea unei funcții educaționale consolidate la nivel local și subregional, cu rol relevant în susținerea capitalului uman și a dezvoltării socio-economice. Rețeaua școlară, structurată în jurul Liceului Tehnologic Fierbinți-Târg, asigură continuitatea educațională pe toate ciclurile de învățământ, de la preșcolar la liceal și profesional, fapt care reduce dependența de centre urbane mai mari și contribuie la stabilitatea populației școlare.

Din perspectivă demografică și economică, evoluția populației școlare în perioada 2014–2024 indică o capacitate de adaptare și recuperare, cu o tendință general ascendentă în ultimii ani, în special în învățământul liceal și profesional. Această dinamică reflectă relevanța crescândă a ofertei educaționale tehnice și profesionale, corelată cu nevoile pieței muncii locale și regionale, precum și potențialul orașului de a funcționa ca pol educațional pentru localitățile din zona de influență.

Infrastructura educațională se caracterizează prin stabilitate și funcționalitate, cu un număr constant de săli de clasă, laboratoare și ateliere, completată de investiții recente în modernizare și dotare, în special în domeniul digitalizării. Creșterea semnificativă a echipamentelor IT după anul 2021 indică o aliniere progresivă la cerințele economiei digitale

și la noile paradigme educaționale, sporind atractivitatea și calitatea procesului de învățământ.

Evoluția personalului didactic, deși marcată de fluctuații, relevă o tendință de consolidare în etapa recentă, sugerând o stabilizare instituțională și o adaptare la restructurările demografice. Totodată, menținerea unui număr constant de absolvenți, cu creșteri notabile în învățământul profesional, susține rolul educației ca vector de integrare socio-economică și de formare a forței de muncă locale.

Învățământul din Fierbinți-Târg reprezintă un factor structural al dezvoltării urbane, cu impact direct asupra competitivității economice, coeziunii sociale și atractivității teritoriale. Consolidarea investițiilor în infrastructura educațională, diversificarea ofertei de formare profesională și corelarea acesteia cu strategiile de dezvoltare economică locală pot transforma sistemul educațional într-un instrument strategic de susținere a rezilienței și creșterii durabile a orașului.

Serviciile medicale în comună sunt asigurate de:

- Centru de asistență medico-sanitară[42]
- Cabinet medical individual
- Dispensar stomatologic
- Cabinet Veterinar
- Farmacie veterinară

Centrul de Asistenţă Medico-Socială din orașul Fierbinți[43]



Figură 16 - Centrul de Asistenţă Medico-Socială din orașul Fierbinți[44]

În anul 1880 spitalul Fierbinți-Târg a fost construit și donat comunității de N.C. Georgescu. Acesta a fost un spațiu reprezentativ al asistenței medicale rurale timp de 123 de ani. În anul 2003 este desființat și transformat în Centru de Asistență Medico-Socială, pentru care în prezent se realizează lucrări de reabilitare și modernizare. În localitate funcționează un Complex de Servicii Sociale compus din Centru pentru persoane vârstnice și Centru de protecție temporară pentru tinerii care nu mai sunt instituționalizați. În orașul Fierbinți-Târg mai funcționează: două cabinete individuale – medici de familie; două cabinete stomatologice; un laborator analize medicale; două farmacii.[45]

42 https://www.batranifericiti.ro/companie/Centrul-de-Asistenta-Medico-Sociala-Fierbinti-Targ.html

43 Din 2 aprilie, Centrul de Asistenţă Medico-Socială din orașul Fierbinți își începe activitatea

44 Centrul De Asistenta Medico Sociala Fierbinti Tirg

45 https://ziarulnatiunea.ro/2021/03/25/fierbinti-targ-locul-unde-se-filmeaza/



Figură 17 – Cabinet Veterinar, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului)

ADMINISTRAȚIE ȘI SERVICII CONEXE



*Figură 18 - Primăria Fierbinți-Târg (©**Primăria Fierbinți-Târg**)*[46]

- Primăria Orașului Fierbinți-Târg
- Serviciu public comunitar
- Poliția Locală Fierbinți-Târg
- Oficiul Poștal Fierbinți-Târg
- A.P.I.A.
- Sediu ENEL
- Sediu ROMTELECOM

ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- Cămin pentru vârstnici în orașul Fierbinți Târg [47]

46 *https://primariatitu.ro/img/FOTO-PARTEA-1/FOTO-PARTEA-1/FOTO-PRIMARIA-TITU/PRIMARIE%20%20(2).JPG*

47 *https://www.independentonline.ro/2025/01/11/Un-nou-camin-pentru-varstnici-in-orasul-Fierbinti-Targ--30618*



Figură 19 - Centrul pentru persoane vârstnice nr. 2, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului)

CULTURĂ ȘI CULTE

Cultură

- Biblioteca Orășenească Fierbinți-Târg
- Casa de Cultură
- 10 monumente istorice - În conformitate cu „Lista Monumentelor Istorice" (LMI), anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015[48]
- 1 Sit arheologic[49] (Situl arheologic de la Fierbinți-Târg - Malul Roşu.)



Figură 20 - Casa de Cultură, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului)[50]

48 *Conf. listei monumentelor 2015 - Institutul Național al Patrimoniului*
49 *Repertoriul Arheologic Naţional*
50 *https://www.primariafierbinti.ro/media/galerie_foto_48.jpg*



Figură 21 - Biblioteca Orășenească, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului) [51]

Biblioteca Orășenească Fierbinți-Târg este o dotare publică cultural-educațională de interes local, amplasată pe Str. Calea Urziceni nr. 779, care deservește comunitatea urbană printr-un **fond de carte de 15.106 unități**, acoperind majoritatea domeniilor cunoașterii. Instituția funcționează ca **pol de informare și educație permanentă**, asigurând accesul populației la lectură, documentare și servicii culturale.



Figură 22 - Biblioteca Orășenească Fierbinți-Târg, imagine octombrie 2025 (© Autorii studiului)

Prin implementarea **programului Biblionet**, finanțat de **Fundația Bill & Melinda Gates** și derulat de **IREX România**, biblioteca a fost dotată cu infrastructură IT și echipamente multimedia, facilitând **accesul la internet și incluziunea digitală**. Din perspectivă urbanistică, biblioteca reprezintă un **echipament public esențial**, contribuind la coeziunea socială, la activarea vieții culturale locale și la creșterea calității serviciilor publice în orașul Fierbinți-Târg

51 *https://biblioteciialomitene.wordpress.com/biblioteca-publica-din-comunitatea-mea/biblioteca-oraseneasca-fierbinti-targ/*

Cultele sunt reprezentate de următoarele lăcașuri de cult

Nr. crt.	*Denumirea lăcașului de cult*	*Hram*	*Statut de protecție*	*Localizare administrativă*
1	*Biserica „Adormirea Maicii Domnului”*	*Adormirea Maicii Domnului*	*Monument istoric, clasa A*	*Sat Grecii de Jos*
2	*Biserica „Sfântul Nicolae”*	*Sf. Nicolae*	*Monument istoric, clasa B*	*Sat Fierbinții de Jos*
3	*Biserica „Sfântul Gheorghe”*	*Sf. Gheorghe*	*Monument istoric, clasa B*	*Oraș Fierbinți-Târg, Str. Poștei nr. 15*
4	*Biserica „Adormirea Maicii Domnului”*	*Adormirea Maicii Domnului*	*Monument istoric, clasa B*	*Sat Fierbinții de Sus*
5	*Biserica „Sfinții Mihail și Gavriil”*	*Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil*	*Fără clasare LMI*	*Sat Fierbinții de Sus*
6	*Biserica „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil”*	*Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil*	*Fără clasare LMI*	*Sat Grecii de Jos*

Cimitire[52]

Nr. crt.	*Denumire cimitir*	*Localizare administrativă*	*Vecinătăți*	*Suprafață teren aferent*
1	*Cimitir Fierbinți-Târg*	*Sat Fierbinți-Târg*	*N – R.A.A.R.; S – drum comunal; E – Drăgoi Vasile; V – drum comunal*	*7.383 mp*
2	*Cimitir Fierbinți-de-Jos*	*Sat Fierbinți-de-Jos*	*N – Băboias Constantin; S – drum comunal; E – Lonești Maria, Dobre Mircea; V – drum județean*	*6.750 mp*
3	*Cimitir Fierbinți-de-Sus (Strada Apusului) Cimitir Stroiești*	*Sat Fierbinți-de-Sus*	*N – Dinu Ilie; S – Achim Ion; E – drum comunal; V – Cristea Nicolae*	*10.322 mp*
4	*Cimitir Grecii-de-Jos*	*Sat Grecii-de-Jos*	*N – R.A.A.R.; S – Chioveanu Ion; E – R.A.A.R.; V – drum comunal*	*—*



Figură 23 - Cimitirul ortodox – 39 DJ101U Fierbinții de Jos (street view Aprilie 2023)

52 *Conf. INVENTARUL BUNURILOR CARE APARȚIN DOMENIULUI PUBLIC AL ORAȘULUI FIERBINȚI-TÂRG*



Figură 24 – Cimitirul ortodox – 39 DJ101U Fierbinții de Jos, imag. Oct 2025 (© autorii studiului)



Figură 25 - Cimitirul ortodox – Parohia Fierbinți - Strada Poștei

SPAȚIILE VERZI

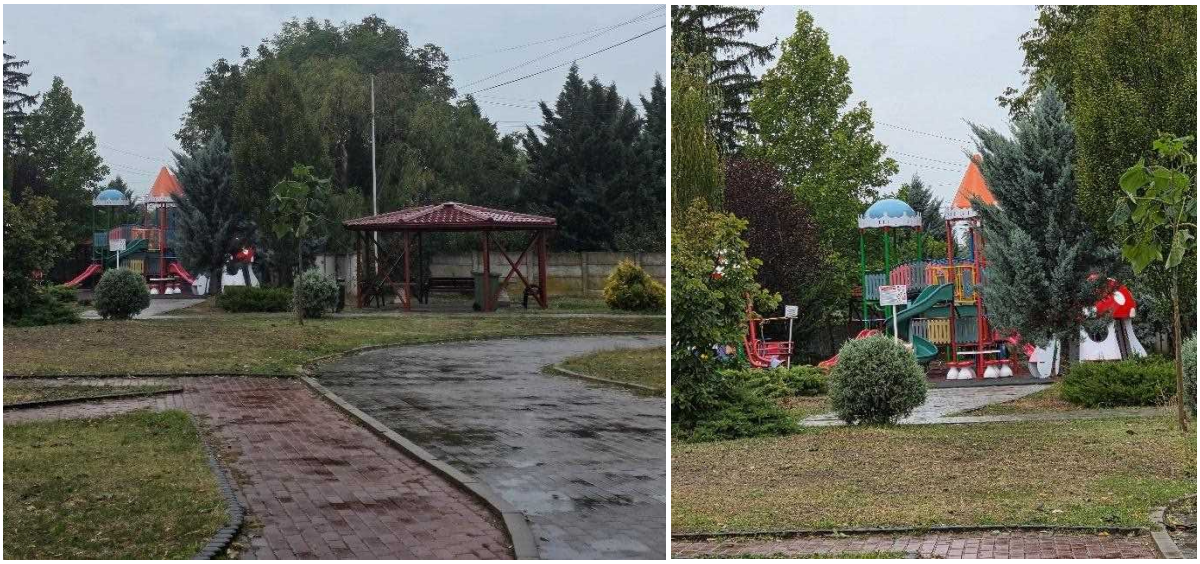
Principalelor spații verzi din orașul FIERBINȚI-TÂRG :

— Parcul Central

Parc Fierbinți



Figură 26 - Parcul Fierbinți[53]



Figură 27 - Loc de Joacă menajat în cadrul Parcului Central, imagine octombrie 2025 (autorii studiului)

UATB	*SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI PUBLICE 2020 (HA)*	*POPULAȚIE 2020*	*SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE / LOCUITOR 2020 (MP)*
Oraș Fiebinți -Târg	*2*	4.484	*4.46*

Tabel 7 - Situație Spații verzi conform date strategie judeţeană[54]

53 https://www.primariafierbinti.ro/media/galerie_foto_02.jpg
54 https://cjialomita.ro/wp-content/uploads/2022/04/SDJ-Ialomita_Analiza-situatiei-existente_13.04.pdf
Sursa: Date furnizate de către Sistemul de Gospodărire a Apelor Ialomița, P.345

Locuri de agrement

Pe teritoriul administrativ al localității se regăsesc mai multe obiective dedicate activităților sportive și recreative. Astfel, orașul dispune de:[55]

- un **teren de sport / stadion**[56] cu o suprafață totală de **1,6175 ha**, utilizat pentru competiții și activități sportive comunitare;
- o **sală de sport** construită în anul **2009**, prin Programul guvernamental *„Săli de sport”*, derulat de **Compania Națională de Investiții**;
- un **teren de sport** amplasat în incinta **Liceului Tehnologic Fierbinți-Târg**, destinat activităților educaționale și competițiilor școlare;
- o **sală de sport** aferentă aceleiași instituții de învățământ, care asigură baza materială pentru desfășurarea orelor de educație fizică și a antrenamentelor extracurriculare.



Figură 28 - teren sport / stadion, strada Silozului. nr. 15 (sursa street view)



Figură 29 - Teren Sport, Calea Urziceni (sursa street view)

55 *Strategia de Dezvoltare Locală, 2022, p. 115*
56 *https://primariafierbinti.ro/z_Consiliul%20Local/Hotarari/2023/PV%20din%2008.12.pdf*

A.S. Fulgerul Fierbinți

Activitatea sportivă locală este susținută de **echipa de fotbal „Fulgerul Fierbinți”**, reprezentativă pentru comunitate, care evoluează în prezent în **Divizia V – categoria Onoare**, constituind un vector de coeziune socială și identitate locală prin sport.

ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

- bar de zi
- restaurante
- cofetărie (Cofetăria CiocoArt)
- sala evenimente (Manifesto Events)[57]



Figură 30 - Restaurant Manifesto

COMERȚ

Activitatea comercială se desfășoară în unități comerciale, majoritatea cu profil mixt, organizate în sistem privat, de regulă în spatii proprii sau închiriate, dispuse în principal în zona centrală, dar şi dispersate pe traseul străzilor principale ale orașului.

- Spații comerciale cu funcțiuni alimentare și nealimentare,
- magazinul Supermarket Profi, Mega Image, Agromar etc.



57 https://manifestoevents.eatbu.com/?lang=ro

Figură 31 – Supermarket Profi, imagine septembrie 2023 (sursă street view)



Figură 32 – Supermarket Mega Image, imagine septembrie 2023 (sursă street view)



Figură 33 - Magazin Agromar - Fierbinți-Târg[58]

DOTĂRI FINANCIAR BANCARE

Banca / Serviciu financiar	*Tip de servicii*	*Localizare*
BCR – ATM	*Bancomat / servicii card*	*Calea București nr. 290 (Fierbinţi-Târg)*
Raiffeisen Bank – ATM	*Bancomat / servicii card*	*Magazin Sydonia Prod, Calea Urziceni*
CEC Bank – Agenția Fierbinți-Târg	*Servicii bancare (conturi, plăți, credite etc.)*	*Calea București nr. 8 (agenție)*
UniCredit Bank – ATM	*Bancomat 24 h*	*Calea București nr. 281*

OBIECTIVE ECONOMICE ȘI LOGISTICE DE INTERES PUBLIC/URBAN

- Obor
- Siloz
- Depozit cereale
- Fost AGROMEC (obiectiv reconversibil)

58 https://agromarbalotesti.ro/magazine/magazin-fierbinti-targ/

- Parc auto
- Stație ITP
- Depozit materiale de construcții



Figură 34 – Obor – localizat pe Strada Oborului, imagine octombrie 2025 (© autorii studiului)

2.6.3. Turism

Orașul Fierbinți-Târg dispune de un potențial turistic diversificat, rezultat din convergența resurselor naturale specifice luncii râului Ialomița, a patrimoniului construit cu valoare istorică, precum și a unor vectori contemporani de vizibilitate culturală. În plan teritorial, poziționarea în arealul de câmpie riverană și prezența **coridorului ecologic al Ialomiței**, inclusiv a ariilor Natura 2000 din proximitate/teritoriul administrativ, conturează premise pentru **ecoturism, observare avifaună și agrement în relație cu apa** (râu și lacul Dridu). În paralel, **patrimoniul cultural-istoric** (situri arheologice, lăcașuri de cult și clădiri reprezentative) oferă suport pentru **turism cultural-religios și educațional**, prin valorificarea memoriei locale și a identității comunitare. Accesibilitatea rutieră și feroviară, raportată la proximitatea față de principalele centre urbane din regiune, susține un potențial de **vizitare de proximitate și turism de weekend**, cu condiția consolidării infrastructurii de primire turistică și a serviciilor specifice. În acest context, resursele turistice ale orașului pot fi abordate integrat, ca bază pentru diversificarea economiei locale și pentru dezvoltarea unei oferte turistice cu caracter durabil.

Memoria culturală poate fi definită ca totalitatea informațiilor, credințelor, tradițiilor, obiceiurilor și valorilor transmise de la o generație la alta în interiorul unei culturi sau comunități. Ea poate fi materială (monumente, obiecte istorice sau artefacte) sau imaterială (tradiții, obiceiuri, povești, cântece, dansuri sau diferite practici culturale).

Memoria culturală reprezintă identitatea colectivă a unei comunități și poate fi folosită pentru a înțelege istoria, valorile și tradițiile acestora. De asemenea, poate fi văzută ca un mijloc de a păstra legătura cu trecutul și de a se pregăti pentru viitor deoarece memoria culturală este formată prin interacțiunea constantă dintre prezent și trecut și prin modalitățile în care acest trecut este transmis și mediatizat. Este important de subliniat faptul că memoria culturală nu este statică, ci poate evolua și se poate schimba pe

parcursul timpului, reflectând schimbările sociale, politice și economice. De asemenea, este esențial să se păstreze, să se valorifice și să se transmită memoria culturală deoarece aceasta poate contribui la dezvoltarea identității, coeziunii și sensului comun al comunității.

Acest concept este tratat în strânsă legătură cu peisajul cultural. Astfel, Plecând de la orientările stabilite de Convenția Europeană a Peisajului adoptată la Florența în 2000 de către Consiliul Europei, precum și de la prevederile Convenției Patrimoniului Mondial, peisajele culturale sunt definite ca rezultate ale interacțiunii dintre elementele naturale și intervenția umană.

Așadar, sunt identificate două tipuri:

- **Patrimoniul material**: cuprinde bunurile fizice, cum ar fi clădiri, monumente istorice, muzee, parcuri şi alte obiecte de valoare culturală şi istorică. Acestea sunt considerate elemente ale patrimoniului pentru că au o importanță deosebită pentru identitatea culturală şi istorică a unei comunități şi sunt protejate prin lege pentru a fi transmise generațiilor viitoare.
- **Patrimoniul imaterial**: se referă la moștenirea culturală intangibilă a unei comunități, cum ar fi tradițiile, obiceiurile, cunoștințele și valorile transmise de la o generație la alta. Acesta poate include muzică, dans, arte, gastronomie, artefacte spirituale, credințe și practici, limbaj, jocuri și divertisment. Patrimoniul imaterial are un rol esențial pentru identitatea culturală și istorică a unei comunități și ajută la păstrarea diversității culturale a lumii. Elementele patrimoniului imaterial conferă atmosfera locului, acestea fiind caracteristici și aspecte imprimate în modul de viață și gândirea comunității locale.

PATRIMONIUL MATERIAL

Orașul **Fierbinți-Târg** dispune de un patrimoniu antropic relevant, rezultat al evoluției sale istorice ca așezare de tip târg, cu funcții comerciale, administrative și religioase, reflectate în structura urbană și în fondul construit existent. Conform **Ghidurilor de arhitectură rurală – Zona Câmpia Română, Sector Argeș–Mostiștea** (OAR, 2020), localitatea se încadrează într-o morfologie de tranziție urban–rural, caracterizată printr-o tramă stradală sistematizată, gospodării compacte și prezența unor nuclee de centralitate cu valoare identitară.

Resursele antropice includ **monumente istorice, situri arheologice și clădiri cu valoare arhitecturală**, înscrise în **Lista Monumentelor Istorice (LMI 2015)** și în **Repertoriul Arheologic Național**, care atestă continuitatea locuirii din epoca romană până în perioada modernă. Bisericile istorice, clădirile administrative și educaționale, monumentele comemorative și siturile arheologice constituie repere structurante ale peisajului urban și ale memoriei colective locale.

Resursele antropice ale orașului Fierbinți-Târg constituie o bază relevantă pentru **conservarea identității locale** și pentru dezvoltarea unor direcții de **valorificare turistică** (turism cultural, educațional și de tip itinerant), în special prin integrarea siturilor arheologice, a monumentelor de arhitectură și a clădirilor reprezentative în trasee tematice și programe de interpretare culturală, corelate cu instrumentele de protecție și reglementare urbanistică.

MONUMENTE ISTORICE

În conformitate cu „Lista Monumentelor Istorice”[59] (LMI), anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii şi cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată şi a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, **pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg, județul Ialomița[60], sunt înscrise următoarele monumente istorice de importanță locală și națională**:

Nr. ctr.	*Nr. crt. conf. LMI 2015*	*COD LMI*	*Denumire*	*Localitate*	*Adresă*	*Datare*
1.	*43*	*IL-I-s-B-14046*	*Situl arheologic de la Fierbinți*	*oraş FIERBINŢI-TÂRG*		*sec. III - IV p. Chr.*
2.	*44*	*IL-I-m-B-14046.01*	*Necropolă*	*oraş FIERBINŢI-TÂRG*	*"Malul Roşu”*	*sec. XVI - XVIII*
3.	*45*	*IL-I-m-B-14046.02*	*Necropolă*	*oraş FIERBINŢI-TÂR*	*"Malul Roşu”*	*sec. III - IV p. Chr.*
4.	*146*	*IL-II-m-B-20199*	*Biserica "Sf. Nicolae”*	*sat aparținător FIERBINŢII DE JOS; oraş FIERBINŢI-TÂRG*	*Str. Bisericii 8*	*1854*
5.	*147*	*IL-II-m-B-14125*	*Biserica "Adormirea Maicii Domnului”*	*sat aparținător FIERBINŢII DE SUS; oraş FIERBINŢI-TÂRG*	*Str. Malului 710*	*1842*
6.	*148*	*IL-II-m-B-14124*	*Casa Alexe Tănase*	*sat aparținător FIERBINŢII DE SUS; oraş FIERBINŢI-TÂRG*	*Calea Urziceni 651*	*1922*

59 *Conf. listei monumentelor 2015 - Institutul Național al Patrimoniului*
60 *LMI-IL.pdf*

Nr. ctr.	Nr. crt. conf. LMI 2015	COD LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
7.	149	IL-II-m-B-14127	Primăria	oraş FIERBINŢI-TÂRG	Str. Bucureşti 56	1929
8.	150	IL-II-m-B-14126	Biserica "Sf. Gheorghe"	oraş FIERBINŢI-TÂRG	Str. Poștei 32bis	1863, ref. 1915
9.	152	IL-II-m-A-14129	Biserica "Sf. Maria"	sat aparținător GRECII DE JOS; oraş FIERBINŢI-TÂRG	Str. Micşuneşti 27	1754
10.	221	IL-IV-m-B-14177	Mormântul generalului Eraclie Arion	sat aparținător FIERBINŢII DE SUS; oraş FIERBINŢI-TÂRG	Str. Calea Urziceni 422, În incinta Centrului de Asistenţă Socială	sf. sec. XIX

Codificarea LMI se face printr-un indicativ alfanumeric:	1. **IL** – I – m – A – 09119.01 II a B III s IV
	1. – numărul curent al monumentului pe lista județului **IL** – numele simplificat al județului I, II, III, IV – capitolele LMI: I – arheologie; II – arhitectură; III; monumente de for public; IV – monumente memoriale/funerare. m, a, s – categoriile monumentelor istorice: m – monument; a – ansamblu; s – sit. A, B – grupa valorică a monumentelor istorice: A – valoare națională; B – valoare locală. 09119 – numărul de cod al monumentelor istorice; 09119.01 – 02 – numărul de cod al monumentului care face parte dintr-un ansamblu sau dintr-un sit.

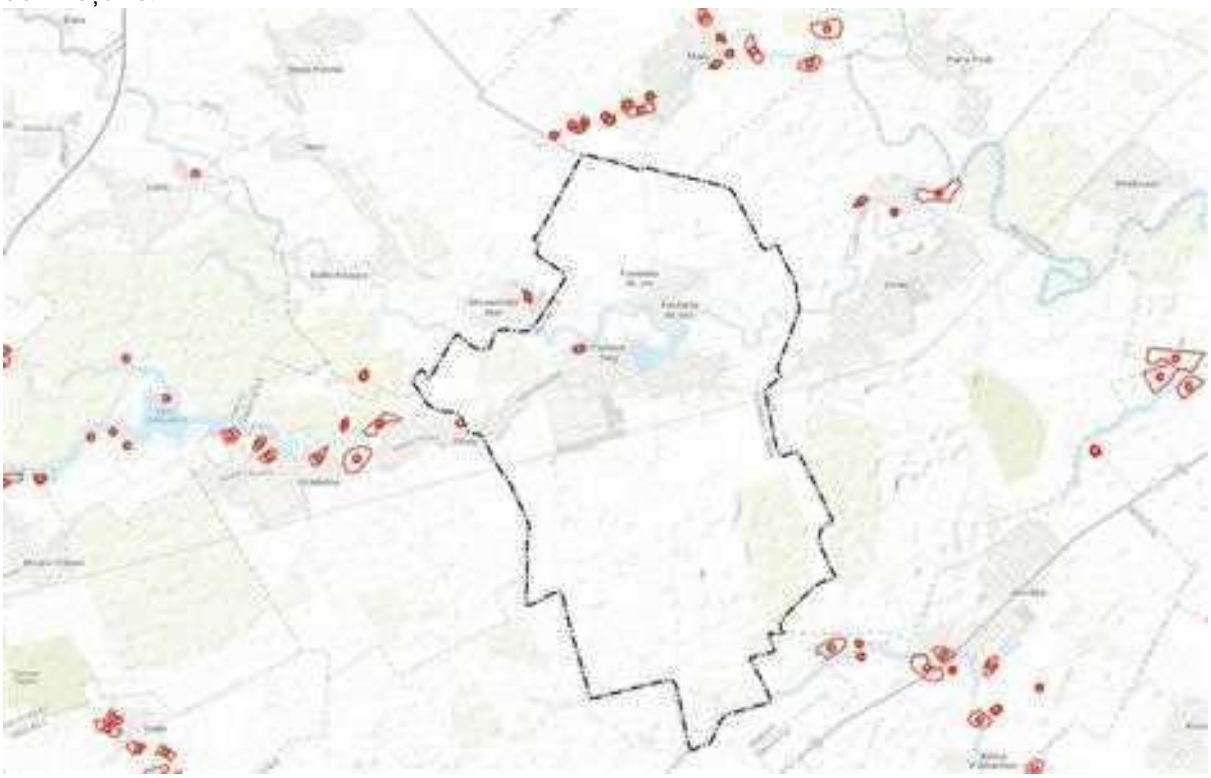
Tabel 8 – Monumente istorice conform LMI 2015 - la nivelul UAT Fierbinți-Târg[61]

SITURI ARHEOLOGICE

Cele mai vechi descoperiri arheologice de pe teritoriul orașului sunt din sec .III-IV, care atestă existența unor așezări și comunități umane (Necropolă – epoca daco-romană) și din epoca medievală (Necropolă epoca medievală). Localitatea este atestată documentar printr-un hrisov a lui Gavriil Movilă voievod, ortografiată „Hierbinți", la 22 mai 1622. Așezarea de pe apa Ialomiței era încă din acea vreme un centru rural important. În secolele XIV-XVII apar documente scrise despre existența unor așezări, limitate teritorial și

61 *Conf. https://map.cimec.ro/Mapserver/index.html*

localizate precis sub formă de cătune și chiar sate, comunități constituite cu reguli de conviețuire.[62]



Figură 35 - Vestigii arheologice conform CIMEC[63]

Conform **Repertoriului Arheologic Național[64], pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg sunt înregistrate următoarele vestigii arheologice**:

Nr. Ctr.	*1*
Cod RAN	*102758.01*
Cod LMI	*IL-I-s-B-14046*
Denumire	*Situl arheologic de la Fierbinți-Târg - Malul Roşu.*
Reper	*Situl arheologic se află la nord-nord-vest de vatra satului, în lunca Ialomiței, pe un martor de eroziune, lacul de acumulare Dridu.*
Categorie	*locuire; descoperire funerară*
Tip	*aşezare; necropolă*
Localitate	*Fierbinți-Târg, com. Oraş Fierbinți-Târg*
Componente sit	*necropola, Aşezare, Necropolă*
Cronologie	*Epoca romană, Epoca bronzului, Epoca medievală / sec. III-IV, sec. XVI - XVIII*
Regim de proprietate	*Stat*
Proprietar	*Primăria Fierbinți-Târg*
Suprafața sitului	*10 ha*

62 https://ziarulnatiunea.ro/2021/03/25/fierbinti-targ-locul-unde-se-filmeaza/
63 https://map.cimec.ro/Mapserver/?layer=ran&cod=94385.01
64 Repertoriul Arheologic Naţional

CONSTRUCȚII VALOROASE

În afara monumentelor istorice oficiale, studiul a identificat o serie de **construcții vernaculare sau edificii publice** mai vechi care, deși nu sunt clasate, au o valoare arhitecturală, istorică ori de ambient și merită protejate la nivel local. Aceste clădiri constituie fondul construit tradițional ce dă personalitate localității. Exemple pot include: case vechi din zona centrală a Fierbinți-Târg (gospodării datând de la începutul sec. XX, cu arhitectură tradițională), eventual fostul han sau prăvălie dacă a existat, case țărănești bine conservate în Fierbinții de Sus/Jos, clădiri publice din perioada comunistă cu valoare. Lista exactă a acestor clădiri valoroase neclasate este dată în Capitolul 3.1 al studiului și marcată pe planșa de reglementări.



Localizarea clădirilor cu valoare arhitecturală medie și mare Grecii de Jos



Localizarea clădirilor cu valoare arhitecturală medie și mare Fierbinții de Sus



Localizarea clădirilor cu valoare arhitecturală medie și mare Fierbinții de Jos



ELEMENTE PUBLICE VALOROASE

Pe teritoriul comunei se află și o serie de **micrimonialuri** și amenajări tradiționale de spațiu public care necesită protecție și integrare în reglementări. Acestea includ troițe (cruci de lemn sau piatră amplasate la răspântii sau în fața bisericilor), fântâni publice (cișmele, izvoare amenajate), monumente de for public (statui, plăci comemorative, monumentul eroilor) și chiar **aliniamente de copaci** sau spații publice verzi istorice. Deși de dimensiuni mici, ele contribuie la identitatea locului și au adesea valoare memorială ori practică pentru comunitate..

SPAȚII ȘI PERSPECTIVE VALOROASE

Peisajul comunei Fierbinți-Târg îmbină întinderile caracteristice Câmpiei Bărăganului cu elemente naturale deosebite (râul Ialomița cu lunca sa, lacul de acumulare Dridu, pâraie, pâlcuri de pădure) și cu așezări rurale tradiționale. Studiul istoric evidențiază relația strânsă dintre comunitate și mediul natural, arătând cum râul Ialomița a influențat dezvoltarea așezărilor și oferă un coridor ecologic esențial. Totodată, existența lacului de acumulare și a digului a creat noi perspective panoramice asupra localității.

PATRIMONIUL IMATERIAL

Patrimoniul imaterial al orașului Fierbinți-Târg reflectă bogăția spirituală și creativitatea comunității locale, fiind constituit din ansamblul tradițiilor, obiceiurilor, meșteșugurilor și manifestărilor artistice care definesc viața culturală a așezării.

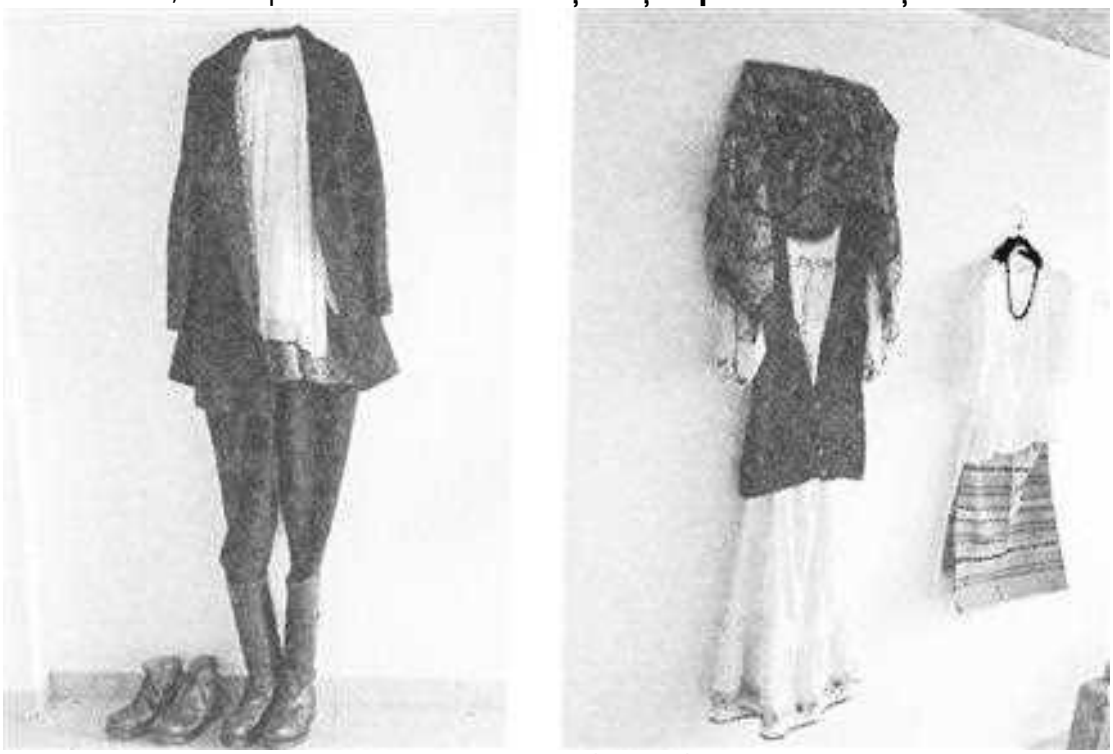
Tradițiile populare sunt transmise din generație în generație, păstrând specificul etnografic al zonei de câmpie ialomițene. În Fierbinți-Târg și satele componente, se remarcă continuitatea unor obiceiuri legate de ciclul vieții și al anotimpurilor, precum sărbătorile de iarnă, colindele, jocurile populare și cântecele tradiționale, ce se regăsesc în repertoriul **Grupului folcloric bărbătesc** coordonat de preotul Radu Gheorghe.

Prin păstrarea și valorificarea tradițiilor, orașul Fierbinți-Târg își conservă **peisajul cultural imaterial**, în care folclorul, meșteșugurile și expresiile artistice se împletesc într-o

continuitate vie, reprezentând o punte între trecutul autentic și identitatea contemporană a comunității.[65]

Portul popular din zona Fierbinți-Târg, parte a patrimoniului cultural imaterial al Munteniei, reprezintă o expresie a identității comunitare și a continuității tradițiilor rurale. Caracterizat prin **simplitatea croiului, echilibrul cromatic și rafinamentul decorativ**, costumul local reflectă armonia și sobrietatea specifice peisajului de câmpie.

Conform cercetărilor etnografice din cadrul proiectului **Eliznik – Romanian Traditional Culture**, județul **Ialomița** se remarcă printr-un **fond cultural tradițional unitar**, unde portul popular, meșteșugurile și expresiile artistice vernaculare definesc un **peisaj cultural coerent**, bazat pe **continuitatea tradițiilor și expresia identității locale**.



Figură 36 - Port popular tradițional din zona Fierbinți-Târg (Ialomița) – costume expuse în cadrul Muzeului local

Din perspectivă cultural-teritorială, portul popular din Fierbinți-Târg nu se caracterizează printr-o conservare rigidă a tiparelor tradiționale, ci printr-un proces timpuriu de adaptare la influențe externe, generat de **accesul constant la târguri, mobilitatea populației și integrarea economică a zonei în rețele regionale**. Această dinamică explică diminuarea treptată a rolului portului tradițional ca element de identitate cotidian și reconfigurarea sa ca reper etnografic cu valoare documentară, istorică și patrimonială. Totodată, **portul popular rămâne o componentă semnificativă a patrimoniului cultural imaterial local, reflectând structura socială, modul de viață și raportarea comunității la mediul de câmpie.** Confecționat preponderent din materiale naturale – cânepă, in, lână și bumbac – și realizat inițial în cadrul gospodăriei, **costumul tradițional se remarca prin simplitatea croiului și funcționalitatea adaptată activităților agricole.** În contextul actual al transformărilor teritoriale și al modernizării rurale, acesta își

65 *„Arta populară și tradiție folclorică la Fierbinți" (2009) și „Fierbinți-Târg. Orașul dintre răzoare", autor Marian Ștefan.*

depășește statutul de vestigiu al trecutului, devenind un vector al memoriei colective și al continuității culturale.

El articulează relația dintre patrimoniul imaterial, identitatea spațiului locuit și memoria colectivă, contribuind, prin valorificarea sa în cadrul manifestărilor publice și al inițiativelor de regenerare culturală, la afirmarea unei identități teritoriale durabile, specifice zonei de câmpie a Munteniei.

Dansul Rustem este o formă tradițională de dans popular românesc, caracterizat printr-un ritm asimetric de 5/16. Acest tip de ritm este întâlnit în horele lente din sudul României[66] și nordul Moldovei, precum și în unele dansuri asociate cu comunitățile megleno-române. [67]

Orașul Fierbinți-Târg s-a dezvoltat istoric ca târg rural, având rol de centru comercial și meșteșugăresc pentru comunitățile din lunca Ialomiței și zonele agricole învecinate. Această funcție a generat un patrimoniu imaterial valoros, format din practici economice tradiționale, meserii, obiceiuri și forme de organizare socială care definesc identitatea locală.

Structura socio-economică tradițională includea meșteșugari și mici meseriași (croitori, cizmari, cojocari, dulgheri, fierari etc.) și o industrie casnică activă, în special în domeniul țesutului, tricotajului și prelucrării produselor agricole. În paralel, localitatea era dotată cu instalații tehnice tradiționale – mori de apă, prese de ulei, pive și ateliere meșteșugărești – care deserveau atât comunitatea locală, cât și vecinii, reflectând relația funcțională între agricultură, comerț și meșteșuguri.

Patrimoniul imaterial se organizează în jurul obiceiurilor și ritualurilor asociate principalelor momente ale vieții – nașterea, căsătoria, moartea – și sărbătorilor religioase sau comunitare. Printre acestea se numără colindatul de Moș Ajun, Plugusorul de Anul Nou, mersul cu Steaua de Crăciun și vizitele de „Iertăciune" de Paște, care întăresc solidaritatea socială, coeziunea familială și transmiterea valorilor culturale între generații.

Obiceiurile tradiționale din Fierbinți-Târg, legate de naștere, botez, nuntă și moarte, aveau rol social, cultural și spiritual central, integrând ritualuri cu semnificații religioase, simbolice și practice. Nașterea și botezul erau însoțite de gesturi menite să asigure noroc și protecție copilului, iar nunta se desfășura pe mai multe zile, cu etape rituale, muzică și dans, consolidând coeziunea comunitară. Ritmurile agricole influențau viața colectivă prin șezători și clăci, favorizând transmiterea tradițiilor și a normelor sociale. Aceste practici constituie un patrimoniu cultural imaterial cu valoare identitară și turistică, cu potențial de valorificare prin festivaluri, ateliere și trasee culturale.

Arta populară locală se distinge prin meșteșuguri tradiționale precum **țesutul, împletitul nuielelor, cusutul manual și confecționarea portului popular**, activități practicate de meșteri recunoscuți, precum Ionel Ilie (război popular), Radu Ilie (meșter popular), Dona Vasilica (gazda păstrătoare a tradițiilor), sau Andrei Georgeta și Tudor Ana (țesătoare). Lucrările acestora, realizate cu migală și rafinament, redau motive florale și

66 *P.52 https://biblioteca-digitala.ro/reviste/carte/Brailoiu/georgescu_jocul-popular-romanesc_tipologie-muzicala_1984.pdf*
67 *eliznik.org.uk*

geometrice specifice zonei, într-o cromatică vie, echilibrată, ce evocă armonia dintre om și natură.

Patrimoniul cultural al orașului Fierbinți-Târg se caracterizează printr-o interconectare armonioasă între tradițiile meșteșugărești, evenimentele comunitare, folclorul local, gastronomia specifică și personalitățile marcante ale comunității. Brandul „Artizanat de Fierbinți" pune în valoare creativitatea locală și meșteșugurile textile tradiționale, precum broderia, croșetatul sau realizarea de obiecte decorative, reinterpretate în forme moderne. Aceste produse reprezintă atât continuitatea tradițiilor locale, cât și un potențial pentru dezvoltarea turismului cultural și experiențial, oferind vizitatorilor posibilitatea de a participa la ateliere și de a achiziționa obiecte autentice.

Evenimentele comunitare, precum Ziua Orașului (8 septembrie) și Târgul de duminică, constituie repere esențiale ale vieții sociale și economice locale, menținând funcția tradițională de nod comercial a așezării și promovând coeziunea comunitară. Aceste manifestări oferă un cadru pentru valorificarea patrimoniului imaterial și pentru consolidarea identității locale, prin integrarea tradițiilor în viața cotidiană și în strategiile de dezvoltare durabilă ale orașului.

Folclorul local, ilustrat prin repertoriul grupurilor vocale și piesele tradiționale precum „Măi Marine de la Greci", reflectă vitalitatea expresiei culturale orale și continuitatea tradițiilor muzicale în zona Câmpiei Ialomiței. Aceste forme artistice au contribuit la promovarea culturii locale atât în comunitate, cât și în cadrul festivalurilor folclorice regionale.

Gastronomia tradițională, bazată pe legume, lactate, carne și preparate simbolice precum „gogoșile fierbinți", constituie un element definitoriu al identității locale și ilustrează legătura profundă dintre resursele naturale, ritmurile vieții rurale și memoria colectivă a comunității. Această tradiție culinară nu este doar un mod de alimentație, ci și o formă de patrimoniu cultural imaterial, care exprimă ospitalitatea, creativitatea și spiritul comunității fierbințene.

În paralel, orașul se remarcă printr-o serie de personalități culturale, artistice și științifice – etnografi, folcloriști, poeți, muzicieni, artiști plastici și istorici – care au valorificat tradițiile locale și le-au promovat la nivel național și internațional. Prin contribuțiile lor, acești oameni au întărit identitatea spirituală a Fierbinți-Târg și au transpus memoria colectivă și specificul cultural al comunității în domenii diverse precum literatura, muzica, etnografia și arta vizuală.

Personalități locale[68]

Nicolae Constantinescu – etnograf, folclorist



S-a născut la 5 octombrie 1941, in Fierbinti-Târg, judetul Ialomiţa. Absolvent al facultății de limba si literatura romana. Asistent, lector, conferențiar, din 1990, profesor, din 1995, la catedra de teoria literaturii si folclor a Facultății de litere Bucureşti. Studii de specializare la Portland, SUA, 1976-1988. Doctor in științe filozofice al Universității din Bucureşti. Membru al Societăţii americane de folclor, 1988, al Societăţii

68 *https://www.primariafierbinti.ro/despre_noi.html*



Internaționale de Studierea Narațiunilor Populare, al Societăţii de Antropologie Culturala din Romania.
Colaborator la Analele Universității București, Folclor literar, Limba si literatura, Revista de etnografie si folclor, Romania literara.
Alte lucrări: Sub zare de sare, folclor poetic din comuna Oltina (1973), Lectura textului folcloric (1986), Relațiile de rudenie in societățile tradiţionale. Reflexe in folclorul romanesc (pentru care a primit premiul Simion Florea Marian al Academiei Romane in 1987).
Numeroase articole publicate in reviste de specialitate, in limbile romana, franceza, engleza.

Alexandru N. Constantinescu (1895–1985) – Preot, profesor și teolog[69]

Originar din Fierbinții de Jos, județul Ialomița, **Alexandru N. Constantinescu** a fost una dintre personalitățile marcante ale teologiei românești din prima jumătate a secolului al XX-lea, reprezentând o figură de referință în domeniul teologiei ortodoxe și al dialogului interconfesional.

Prin erudiția, activitatea pastorală și opera sa, Alexandru N. Constantinescu a contribuit la **consolidarea teologiei ortodoxe românești** în perioada interbelică, fiind un **exponent al dialogului dintre credință și știință** și un **reprezentant de seamă al intelectualității ecleziale din județul Ialomița**.[70]

Marin Constantin – poet, realizator de emisiuni radiofonice



S-a născut la 19 ianuarie 1952 in Fierbinti-Târg. Absolvent al Facultății de Ziaristica, Academia Stefan Gheorghiu, 1982.
Redactor la Radio-Televiziune, redactor șef la redacția Radio a Ministerului de interne.
Debut editorial: Mierea pământului, Editura Ion Creanga, 1976.
Alte volume: Când cerne blând lumina, 1980; Vesti mărunte din sătuc, 1982, aceeaşi editura; Convorbiri incomode, interviuri, Editura Intact, 1993.
A primit Premiul ziarului Evenimentului zilei, Premiul Pamfil Seicaru, al Societăţii ziariștilor din Romania, Premiul Fundației Dimineaţa.

Alexandru Dobre – etnolog, folclorist[71]

69 https://www.crestinortodox.ro/dictionarul-teologilor-romani/alexandru-constantinescu-87293.html
70 *Dicționarul Teologilor Români; Alexandru N. Constantinescu*
71 https://www.academia.edu/36679882/Dobre_alexandru



S-a născut la 15 mai 1940 in Fierbinti-Târg. Student al Facultății de limba si literatura romana București, 1958-1963. Director la Căminul cultural din Fierbinti, 1957-1958, ofițer activ, 1963-1971; redactor la Scânteia tineretului, 1971-1976; referent de specialitate la cancelaria Academiei Republicii Socialiste Romania, 1977-1989. Membru in comitetul de redacție al Analelor Academiei Romane, 1977-1989. Membru in Comitetul de redacție, 1979 , secretar responsabil de redacție, 1980-1985, redactor –șef, din 1986, al Revistei de etnografie si folclor. Secretar științific al Comisiei de folclor, din 1988.

Dan Elias – poet[72]



Pseudonimul lui Teodorescu Daniel, născut la 7 septembrie 1957 în comuna Fierbinti. Absolvent al Academiei de Studii Economice București, 1984.
Profesor la Maia si Fierbinti. Primar al comunei Fierbinti, 1992-1996. Colaborări în Ialomiţa literar – artistica.
Debut literar în revista Luceafărul, 1983.
Debut editorial: Umbraria, versuri, 1994. Alte apariții editoriale: Erotica, poeme cu mult albastru, 1995; Elixirul perfect la roșu, 2001.

Florian Popescu (1922-2005) – Profesor, veteran de război și dascăl de elită al școlii ialomițene [73]



Născut la **1 octombrie 1922** în Fierbinții de Jos, județul Ialomița, și decedat la **27 iunie 2005**, **Florian Popescu** a fost un reputat profesor, veteran de război și autor al **Monografiei comunei Fierbinți-Târg (2002)**.
După studii la **Școala Normală din București** și după participarea la campaniile militare din 1944, a absolvit **Facultatea de Litere și Filosofie** și **Facultatea de Drept** din București.
Cunoscut în comunitate drept **„Domnul Foaie”**, Florian Popescu rămâne o figură emblematică a culturii și educației ialomițene, simbol al devotamentului, profesionalismului și al respectului pentru tradiția locală.

72 *https://revistahelis.ro/dan-elias/*
73 *https://bmim.muzeulbucurestiului.ro/fisiere/26-Bucuresti-Materiale-de-Istorie-si-Muzeografie-XXVI-2012_243.pdf*

Dona Roșu (născută Dumitra Roșu-Dona) – Prozatoare și poetă[74]

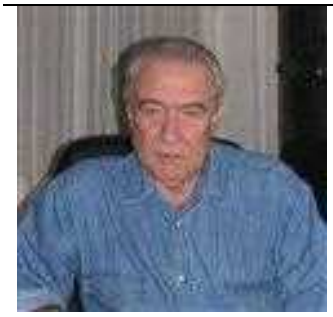


Dona Roșu s-a născut la **1 mai 1935**, în **Fierbinții de Jos**, județul Ialomița, într-o familie de intelectuali locali, fiind fiica Mariei, născută Croitoru, și a lui Alexandru A. Dona. A fost căsătorită cu **Lucian Roșu**, istoric și arheolog.

Temele dominante ale operei sale explorează **relația dintre exil și identitate, memoria satului, condiția femeii și tensiunea dintre tradiție și modernitate**, filtrate printr-o sensibilitate profund lirică și o perspectivă umanistă asupra culturii române.

Prin activitatea sa literară, Dona Roșu reprezintă una dintre **cele mai rafinate voci feminine din diaspora culturală românească postbelică**, păstrând o legătură simbolică cu locul natal – **Fierbinții de Jos**, ca spațiu al memoriei, al rădăcinilor și al inspirației.

Marian Stefan – muzeograf, redactor si istoric[75]



Născut la 27 septembrie 1939 în satul Grecii de Jos, comuna Fierbinți, județul Ialomița, istoricul și publicistul a devenit una dintre personalitățile reprezentative ale cercetării istorice românești contemporane. Absolvent al Facultății de Istorie a Universității din București (promoția 1963), și-a început cariera ca muzeograf, iar ulterior a fost printre membrii fondatori ai revistei **„Magazin Istoric”**, în cadrul căreia a activat peste patru decenii.

Tita Ștefan – interpreta de muzica populară[76]



Interpretă de muzică populară, **Tița Ștefan s-a născut la 9 octombrie 1942 în satul Grecii de Jos, orașul Fierbinți-Târg (județul Ialomița)**, locul care i-a modelat repertoriul și timbrul inconfundabil al câmpiei ialomițene. A urmat școala la Fierbinți (1949–1958) și cursuri de bibliotecari la Snagov (1962).

74 *Pr. Adrian Lucian Scărlătescu, Pr. Gheorghe Radu, „Fierbinții de Jos – Ialomița. Primul Hrisov”, AMA Editing, București, 2013, pp. 102–103.*

75 *https://revistahelis.ro/dan-elias/*

76 *https://ziarullumina.ro/societate/reportaj/satul-din-inima-si-cantecul-titei-stefan-79275.html*

Alexandru Tipoia – artist plastic[77]



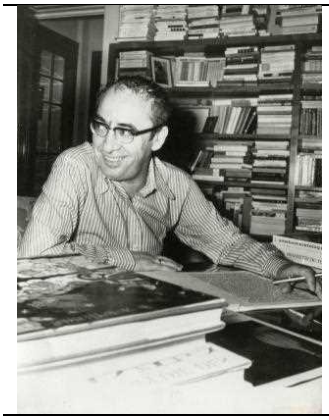
Alexandru Țipoia s-a născut la **19 septembrie 1914**, în comuna Fierbinți-Târg, județul Ialomița. A absolvit Academia de Belle-Arte din București în anul 1942.
Debutul său în spațiul artistic s-a produs încă din 1934, când a participat la Saloanele Oficiale de pictură.

Mircea Eliade - oaspete de seamă al comunei Fierbinți-Târg



Conform *Monografiei comunei Fierbinți-Târg* (Florian Popescu), **Mircea Eliade** a avut legături directe cu localitatea în perioada interbelică, fiind oaspete al comunei în mai multe rânduri, în special în anii studenției (1925–1928). Prezența sa este explicată de legături familiale, sora sa fiind căsătorită cu magistratul care deținea funcția de președinte al Judecătoriei Fierbinți.

Marin Preda - scriitor - oaspete de seamă al comunei Fierbinți-Târg



Conform *Monografiei comunei Fierbinți-Târg* (Florian Popescu), Marin Preda se înscrie printre marii scriitori români care au avut legături directe și semnificative cu această localitate, fiind considerat un **oaspete de seamă al comunei**. Prezența sa la Fierbinți este documentată în anii celui de-Al Doilea Război Mondial, într-un context legat de activitatea desfășurată în zona localității, experiență care a marcat profund percepția sa asupra mediului social și uman întâlnit aici.

Petre Ion Stoica



Poet și prozator originar din Fierbinți-Târg (n. 23 noiembrie 1955), Petre Ion Stoica reprezintă o figură importantă a vieții culturale locale contemporane. Autor a mai multor volume de poezie, acesta se remarcă printr-un stil sensibil, orientat către teme precum libertatea, trăirea interioară și observația poetică a cotidianului. Activitatea sa literară contribuie la conturarea identității culturale a localității, fiind un exemplu de valorificare a resurselor creative locale în spațiul literar românesc.

77 *https://bmim.muzeulbucurestiului.ro/fisiere/26-Bucuresti-Materiale-de-Istorie-si-Muzeografie-XXVI-2012_243.pdf*

Vasilica Adăniloaie



Artist plastic născută în anul 1958 în Fierbinți, Vasilica Adăniloaie se distinge printr-un parcurs artistic atipic, debutând în pictură la maturitate. Provenind dintr-un mediu rural, aceasta transpune în lucrările sale sensibilitatea față de natură și universul cotidian, realizând compoziții apreciate pentru expresivitate și autenticitate. Lucrările sale au fost expuse și apreciate în contexte culturale diverse, consolidând statutul său de reprezentant al artei vizuale locale.

Ansamblul personalităților culturale asociate orașului Fierbinți-Târg configurează potențial cultural și simbolic de valoare excepțională, care depășește dimensiunea strict biografică și se constituie într-o resursă strategică pentru valorificarea patrimoniului cultural imaterial. Diversitatea domeniilor reprezentate – literatură, etnologie, istorie, arte plastice, muzică tradițională, educație și teologie – reflectă un profil cultural complex, coerent și profund ancorat în specificul Bărăganului ialomițean.

Prin opera, activitatea profesională și recunoașterea națională și internațională a acestor figuri, Fierbinți-Târg se afirmă ca un spațiu generator de valori, un nod de continuitate între tradiția rurală și modernitatea culturală, precum și un reper al memoriei colective regionale. Personalitățile locale au contribuit decisiv la documentarea, interpretarea și transmiterea patrimoniului imaterial – folclor, identitate comunitară, istorie locală, expresii artistice și spiritualitate – transformându-l într-un bun cultural cu potențial de atractivitate turistică durabilă.

În acest context, integrarea biografiilor, operelor și locurilor de memorie asociate acestor personalități în trasee culturale, produse turistice tematice și programe educaționale reprezintă o oportunitate majoră pentru consolidarea identității locale și pentru dezvoltarea turismului cultural. **Fierbinți-Târg își confirmă astfel vocația de pol cultural în nord-vestul Bărăganului, în care patrimoniul imaterial, susținut de personalități reprezentative, devine un vector esențial al dezvoltării teritoriale, al coeziunii comunitare și al vizibilității la scară regională și națională.**

TIPURI DE TURISM

Turismul în orașul Fierbinți-Târg se conturează ca un domeniu diversificat, în care patrimoniul cultural, mediul natural și mass-media se intersectează pentru a genera experiențe turistice distincte și complementare. Turismul cinematografic, prin influența serialului „Las Fierbinți", a transformat localitatea într-o destinație de interes național, atrăgând vizitatori dornici să exploreze decorurile, locurile și atmosfera satului românesc reinterpretat în cheie comică. Aceasta a creat vizibilitate, a stimulat economia locală prin servicii de cazare, alimentație și evenimente tematice și a consolidat sentimentul de apartenență comunitară.

Turismul cultural valorifică patrimoniul istoric, religios și identitar al orașului. Monumente precum Obeliscul Eroilor, bisericile istorice și situl arheologic „Malu Roșu" oferă repere pentru turismul de patrimoniu și religios, iar tradițiile locale, manifestările folclorice și centrele culturale contribuie la educația și promovarea valorilor comunitare. Această diversitate conferă orașului un profil cultural distinct și favorizează integrarea sa în circuitele turistice regionale și naționale.

Turismul ecologic, aflat într-o fază incipientă, se sprijină pe peisajul agrar, lunca râului Ialomița și lacul Dridu, oferind oportunități pentru drumeții, observarea naturii și activități recreative cu impact redus asupra mediului. Acesta poate fi corelat cu patrimoniul rural și cultural, generând trasee tematice educative și sustenabile.

Turismul religios valorifică bisericile istorice și practicile comunitare asociate sărbătorilor, ritualurilor și hramurilor, oferind vizitatorilor experiențe spirituale și culturale complementare turismului de patrimoniu.

În domeniul recreativ și de agrement, orașul dispune de spații verzi urbane, terenuri sportive și zone naturale care susțin activități în aer liber, ciclism, plimbări și relaxare, fiind potrivite pentru turism de weekend și recreere în mediul periurban. Integrarea acestor forme de turism contribuie la diversificarea economiei locale, la îmbunătățirea calității vieții și la consolidarea identității culturale și sociale a comunității Fierbinți-Târg.

TIPURI DE PEISAJE

Peisajul orașului Fierbinți-Târg și al satelor componente (Fierbinții de Jos, Fierbinții de Sus, Grecii de Jos) se caracterizează printr-o combinație armonioasă între mediul natural plat al Câmpiei Bărăganului și structura rurală tradițională antropizată. Altitudinea variază discret între 67–78 m, iar relieful este predominant de câmpie, modelat de aluviuni și de cursul râului Ialomița, precum și de Lacul de acumulare Dridu, care constituie un element vizual și ecologic important. Vegetația naturală de stepă a fost în mare parte transformată în terenuri agricole, iar lunca Ialomiței păstrează păduri ripariene și vegetație de mal, care adăpostesc specii de păsări migratoare și contribuie la valoarea peisajului.

Peisajul antropizat este marcat de sate compacte, cu uliițe sinuoase în nucleele istorice și loturi compacte, gospodării cu case tradiționale și anexe agricole, precum și terenuri agricole diversificate (cereale, floarea-soarelui, porumb, fânețe, pășuni și livezi). Transformările istorice, de la exploatarea comunală, prin împroprietăriri și colectivizare, până la fragmentarea recentă a terenurilor, au păstrat caracterul agrar și coerența satelor, menținând însă o ușoară adaptare la infrastructura modernă și la amenajările hidrotehnice (barajul Dridu, diguri, piscicultură).

Peisajul cultural și identitar este puternic evidențiat de bisericile istorice, monumentele votive și troițele, care funcționează ca repere vizuale și simbolice ale comunității. Casele tradiționale cu prispe, grădini și anexe completează acest cadru, în timp ce drumurile, aliniamentele de arbori și orizontul deschis al câmpiei accentuează perspectiva rurală. Analizele istorice și cartografice confirmă stabilitatea și continuitatea peisajului: nucleele satelor s-au extins modest, iar elementele simbolice rămân integrate în identitatea urbanistică locală.

În ansamblu, peisajul natural, antropizat și cultural al Fierbinți-Târg reflectă tradițiile agricole, organizarea rurală clasică a Bărăganului și relația strânsă între comunitate, natură și istorie, constituind un cadru identitar coerent și valoros din punct de vedere ecologic, vizual și cultural.

TRASEE TURISTICE

Traseu turistic La Las Fierbinti[78]

Traseul „La Las Fierbinți via Movilița" este un circuit rutier cu o lungime totală de aproximativ **115 km**, parcurgând un teritoriu cu relief de câmpie ușor ondulat, caracterizat de o **diferență de nivel de circa 100 m**. Suprafața drumului este complet asfaltată, fiind potrivită pentru ciclism de agrement sau turism lent.

Ruta pornește din **București**, traversând localitățile **Voluntari – Afumați – Găneasa – Dascălu – Moara Vlăsiei – Grădiștea – Gagu – Fierbinți-Târg – Movilița**, și revine apoi spre capitală prin **Balotești – Tunari – Otopeni**. Traseul oferă o experiență complexă, combinând **elemente naturale** (pădurile Căldărușani, Vlăsiei și Brăneasa), **repere culturale** (mănăstirile Snagov și Căldărușani) și **spații rurale tradiționale** (satele din zona Ialomiței de Vest).

Acest itinerar promovează mobilitatea verde și descoperirea patrimoniului rural din proximitatea Bucureștiului, integrând orașul **Fierbinți-Târg** ca punct de interes cultural și identitate locală, datorită potențialului de dezvoltare turistică sustenabilă.

2.7. Căi de circulație și transport

TRANSPORT ȘI INFRASTRUCTURĂ DE MOBILITATE

— Gară S.N.C.F.R. Fierbinți-Târg

Oraşul Fierbinţi-Târg are legătură la calea ferată. La limita sudică a intravilanului localităţii este poziţionată linia de cale ferată, spre două direcţii importante imediate, Bucureşti, spre vest şi Urziceni, spre est. Oraşul Fierbinţi-Targ este conectat la circulaţia feroviara prin gara Fierbinţi. Staţia de călători ocupă o poziţie relativ uşor accesibilă călătorilor, fiind situată în partea de sud a intravilanului în zona Greci.

Zona CF a staţiei Fierbinţi -Târg şi traseele spre staţiile vecine fac parte din linia CF Bucureşti -Ţăndărei a cărei reabilitare a fost prinsă în Coridorul 9 de transport pe calea ferată, Helsinki - St. Petersburg - Moscova/Pskov - Kiev - Liubashevska - Chişinău - Bucureşti - Dimitovgrad - Alexandropolis. Practic, localitatea Fierbinţi -Târg este conectată la căi majore de circulaţie.

Din punct de vedere al infrastructurii, orașul Fierbinți-Târg este traversat de drumurile județene DJ 101 și DJ 101U, beneficiind astfel de legături rutiere modernizate cu municipiile Slobozia și Urziceni, precum și cu comunele învecinate. De asemenea, localitatea este deservită de cale ferată și de o stație pentru călători.

Drumuri Comunale[79]	**Drumuri Județene**
DC12 - Fierbinți-Dridu-DJ101 DC13 - Fierbinți-Gara Fierbinți DC23 - Grecii de Jos- Micșunești Mari DC21A - Fierbinți-Nuci	DJ 101U – Fierbinți Târg (DJ 101)- Maia (DJ 101 B) DJ 101 - Limita Județ Ilfov-Fierbinți-Dridu–Jilavele

Fierbinți-Târg se află la aproximativ 40 km de București, 45 km de Ploiești și 30 km de Urziceni, distanțe calculate pe drumurile județene care leagă aceste localități. Accesul

78 https://hartamea.wordpress.com/2014/11/18/la-las-fierbinti/
79 https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/289559

principal în oraș se realizează pe DJ 101 dinspre comunele Dridu și Grădiștea și pe DJ 101U dinspre comuna Maia.

Orașul s-a dezvoltat de-a lungul drumului DJ 101, de la care pornesc perpendicular și paralele majoritatea străzilor și acceselor urbane. În Fierbinții de Jos, rețeaua stradală se organizează perpendicular pe DJ 101U, care traversează localitatea și se încheie în centrul orașului, intersectând DJ 101. DJ 101U leagă partea principală a orașului de intravilanul Fierbinții de Jos printr-un pod peste râul Ialomița, pod dublat, la mică distanță, de o pasarelă pietonală. Podul auto are un singur fir de circulație, iar traficul este reglementat prin semnalizare rutieră.

În partea de vest, orașul este conectat la satul Micșunești Mari prin drumul comunal DC 17, în zona Grecii de Jos. În aceeași zonă, DC 14 leagă partea principală a orașului de zona Gară, fiind un drum asfaltat.

Din punct de vedere funcțional, trama stradală este alcătuită preponderent din **străzi de categoria III și IV**, cu profile transversale reduse, în general cu **două benzi de circulație**, iar în unele sectoare cu **o singură bandă**, ceea ce limitează posibilitățile de lărgire și adaptare la creșterea cererii de trafic. Rețeaua prezintă un grad eterogen de modernizare, cu un număr semnificativ de străzi asfaltate, dar și cu segmente pavate sau pietruite, în special în zonele rezidențiale periferice.

Categorie	Suprafață	Străzi	Suprafață	Străzi	Suprafață	Străzi	Suprafață	Străzi	Total
III	Asfaltică	12	Ciment	0	Pământ	0	Pietruit	3	15
IV	Asfaltică	7	Ciment	0	Pământ	0	Pietruit	59	66

Tabel 9 - Situație străzi, conf, studiu trafic 2014

Sensuri unice - În prezent, pe teritoriul UAT Fierbinți-Târg nu se regăsesc artere de circulație cu sens unic.

Creșterea **gradului de motorizare**, estimat la aproximativ **252 vehicule/1.000 locuitori**, exercită o presiune suplimentară asupra rețelei stradale existente, accentuând disfuncționalitățile de circulație, în special la orele de vârf. Totodată, **numărul redus al legăturilor rutiere directe cu municipiul București și cu Urziceni** limitează redundanța rețelei și flexibilitatea rutieră la nivel local.

Rețeaua stradală a orașului Fierbinți-Târg îndeplinește funcția de bază de acces și distribuție a traficului, însă prezintă **vulnerabilități structurale și funcționale**, care justifică necesitatea unor intervenții de optimizare, ierarhizare clară a străzilor și corelare cu măsuri de mobilitate durabilă în cadrul documentațiilor de planificare urbană și de transport.

a) Piste ciclabile

Localitatea cuprinde piste ciclabile de-a lungul arterei principale, reprezentate de drumul județean 101.

b) Zone pietonale

În ceea ce privește **infrastructura pietonală, se constată absența completă a pavajului tactil și o calitate inegală a trotuarelor.**

În general, în localitățile de dimensiuni mici (cum e si cazul orașului Fierbinți-Târg), cel mai răspândit mod de deplasare, după cel cu autoturismul privat, este cel pietonal.

În Orașul Fierbinți-Târg, traseele pietonale sunt organizate pe trotuarele străzilor, însă nu toate arterele sunt înzestrate cu acest tip de infrastructură pietonală. Acest lucru se

datorează, în principal faptului că gabaritul străzilor nu permite amenajarea de trotuare. În multe situații calitatea infrastructurii dedicate pietonilor lasă de dorit, trotuarele sunt subdimensionate și de multe ori sunt ocupate cu vehicule parcate, ceea ce îngreunează deplasarea pietonilor și conduce la creșterea riscului de producere a accidentelor.

Din perspectiva mobilității durabile, infrastructura rutieră a orașului Fierbinți-Târg necesită adaptări punctuale pentru a susține dezvoltarea unei rețele funcționale pentru deplasarea nemotorizată. În acest sens, **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD)** propune intervenții structurale pentru modernizarea tramei stradale, extinderea trotuarelor, crearea de piste pentru biciclete și implementarea unor soluții coerente de siguranță și confort pentru utilizatorii vulnerabili. De asemenea, **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU)** prevede realizarea unei variante ocolitoare, care să reducă presiunea asupra arterelor centrale și să îmbunătățească conectivitatea teritorială.

Deși rețeaua rutieră este, în ansamblu, bine dezvoltată și permite o circulație fluentă, aspectele ce țin de infrastructura pietonală, accesibilitatea universală și siguranța circulației necesită îmbunătățiri constante, pentru a răspunde cerințelor unei mobilități urbane sustenabile și echitabile.

c) Parcări

Comuna Fierbinți-Târg nu administrează parcări publice, iar parcarea autovehiculelor personale se realizează pe marginea carosabilului, în fața casei.

2.8. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

Localitate de reședință:
Oraș Fierbinți-Târg
Sate componente:

- Sat Fierbinții de Sus
- Sat Fierbinții de Jos
- Sat Grecii de Sus

Suprafața totală administrativă comunei este de 5765,30 ha, incluzând cele 4 localități componente și trupurile de intravilan dispersate în cadrul teritoriului administrativ.

Suprafața intravilanului aprobat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 26 din 29.10.2015 este de **632,2 ha.** Cu toate acestea, suprafața intravilanului existent, conform reambulării topografice realizate în cadrul prezentului proiect, adăugând planurile urbanistice zonale aprobate ulterior aprobării PUG, este de **634,1 ha.**

Bilanțul teritorial existent al zonelor funcționale, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 26 din 29.10.2015, se prezintă astfel:

BILANȚ TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT RPIN HCL NR. 26/29.10.2015		
ZONE FUNCȚIONALE	**SUPRAFAȚĂ (ha)**	**PROCENT (%)**
L- Locuințe și funcțiuni complementare	291.23	46.07
ID- Unități industriale și depozitare	24.30	3.85
A- Unități agrozootehnice	41.10	6.55
IS- Instituții și servicii de interes public	20.00	3.17
Căi de comunicație și transport	81.96	12.96
rutier	*75.16*	*11.89*
feroviar	*6.80*	*1.07*
SP- Spații verzi, sport, agrement	11.76	1.86
TE- Construcții tehnico-edilitare	3.10	0.49
GS- Gospodărie comunală, cimitire	8.40	1.32
DS- Destinație specială	0.00	0
Terenuri libere	150.05	23.73
TOTAL INTRAVILAN	**632.20**	**100**

Bilanțul teritorial existent al zonelor funcționale existente, conform situației actuale este:

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	**ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	101.86	35.21%
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*94.44*	*32.64%*
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	*7.41*	*2.56%*
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	38.63	13.35%
M - Zona mixtă	59.55	20.58%
M1*- Subzonă mixtă centrală*	*27.66*	*9.56%*

***M2**- Subzonă mixtă rezidențială*	*8.85*	*3.06%*
***M3** - Subzonă mixtă nerezidențială*	*23.03*	*7.96%*
ID - Zona unităților industriale	10.85	3.75%
A - Zona unităților agricole	34.31	11.86%
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	1.61	0.56%
***SPa** - Subzona de agrement*	*1.61*	*0.56%*
GC - Zona de gospodărie comunală	0.86	0.30%
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	5.60	1.94%
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	36.06	12.46%
***Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*23.63*	*8.17%*
***Cf** - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente*	*12.43*	*4.30%*
TOTAL	**289.31**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	**SAT FIERBINȚII DE SUS**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	155.43	77.48%
***LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*136.48*	*68.03%*
***LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	*13.78*	*6.87%*
***LMv** – Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare*	*5.17*	*2.58%*
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	6.26	3.12%
M - Zona mixtă	5.80	2.89%
***M1**- Subzonă mixtă centrală*	*5.19*	*2.59%*
***M2**- Subzonă mixtă rezidențială*	*0.61*	*0.30%*
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	4.12	2.05%
***SPa** - Subzona de agrement*	*4.12*	*2.05%*
GC - Zona de gospodărie comunală	1.21	0.60%
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	1.12	0.56%
AP – Zona aflată permanent sub ape	0.68	0.34%

C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	25.98	12.95%
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*25.75*	*12.83%*
Cf *- Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente*	*0.23*	*0.12%*
TOTAL	**200.61**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	**SAT FIERBINȚII DE JOS**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	73.69	83.00%
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*68.76*	*77.45%*
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	*4.93*	*5.55%*
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	0.87	0.98%
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	0.07	0.08%
SPa *- Subzona de agrement*	*0.07*	*0.08%*
GC - Zona de gospodărie comunală	2.04	2.30%
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	0.80	0.91%
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	11.31	12.74%
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*11.31*	*12.74%*
TOTAL	**88.78**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	**SAT GRECII DE JOS**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	43.70	78.89%
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*43.70*	*78.89%*
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	4.62	8.34%
GC - Zona de gospodărie comunală	1.16	2.09%
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	5.92	10.68%
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*5.92*	*10.68%*
TOTAL	**55.40**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	TOTAL UAT	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	**374.68**	**59.09%**
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	***343.38***	***54.15%***
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	***26.13***	***4.12%***
LMv *– Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare*	***5.17***	***0.82%***
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	**50.38**	**7.94%**
M - Zona mixtă	**65.35**	**10.31%**
M1*- Subzonă mixtă centrală*	***32.85***	***5.18%***
M2*- Subzonă mixtă rezidențială*	***9.46***	***1.49%***
M3 *- Subzonă mixtă nerezidențială*	***23.03***	***3.63%***
ID - Zona unităților industriale	**10.85**	**1.71%**
A - Zona unităților agricole	**34.31**	**5.41%**
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	**5.80**	**0.91%**
SPa *- Subzona de agrement*	***5.80***	***0.91%***
GC - Zona de gospodărie comunală	**5.27**	**0.83%**
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	**7.53**	**1.19%**
DS – Zona cu destinație specială	**0.00**	**0.00%**
AP – Zona aflată permanent sub ape	**0.68**	**0.11%**
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	**79.27**	**12.50%**
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	***66.60***	***10.50%***
Cf *- Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente*	***12.67***	***2.00%***
TOTAL	**634.10**	**100%**

Bilanțul teritorial privind ocuparea terenurilor este:

BILANȚ TERITORIAL AL CATEGORIILOR DE FOLOSINȚĂ										
TERITORIU ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	**CATEGORII DE FOLOSINȚĂ (ha)**									
	Agricol				**Neagricol**					**TOTAL**
	Arabil	Pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Ape	Drumuri	Curți-Construcții	Neproductiv	
SITUAȚIA EXISTENTĂ										
EXTRAVILAN	3701.12	106.76	2.21	50.01	436.02	95.16	69.93	661.90	8.10	**5131.1984**
INTRAVILAN	124.55	26.20	0.00	8.38	0.00	0.68	63.88	407.27	3.13	**634.10**
TOTAL	**3825.67**	**132.96**	**2.21**	**58.39**	**436.02**	**95.84**	**133.81**	**1069.16**	**11.23**	**5765.30**
% din total	**66.36%**	**2.31%**	**0.04%**	**1.01%**	**7.56%**	**1.66%**	**2.32%**	**18.54%**	**0.19%**	**100%**

Zone funcționale în intravilan

- Zona centrală cu instituții și servicii
- Zona de locuințe
- Zona mixtă
- Zona unități agricole și industriale
- Zona verde, sport și agrement
- Zona gospodărie comunală
- Zona pentru căi de comunicație
- Alte zone (terenuri neconstruibile, ape, etc.)

Intravilanul este compus, preponderent, din zone de locuințe (59,09% conform reambulării topografice și 46,07% conform P.U.G.). A doua suprafață este cea a căilor de circulație (12,50%), iar a treia categorie este reprezentată de zona mixtă – 10,31%. Ultima categorie se remarcă datorită profilului economic agricol și industrial.

Zona de locuințe și dotări complementare

În Fierbinți-Târg și satele din jur, gospodăria tradițională se explică și prin condițiile de câmpie: accesul la apă a generat soluții tehnice specifice (fântâni adânci, mecanisme de scoatere a apei), iar agricultura extensivă a impus un mod de organizare al curților și anexelor orientat către depozitare și lucru sezonier.

La nivel teritorial, dezvoltarea modernă a Bărăganului a fost accelerată de infrastructuri și reforme. **Calea ferată București–Constanța** a introdus o logică de conectare regională, dar în multe cazuri gara a rămas separată de satele vechi; ulterior, **împroprietăririle și colonizările interbelice** au generat așezări noi, trasate mai regulat, în care gospodăriile s-au construit etapizat. Din această dinamică rezultă un contrast între:

- **vetrele vechi de la marginea apelor** (trasee mai neregulate, parcelar mai inegal, tradiții constructive mai vizibile),
- **satele/zonele noi de câmpie** (străzi mai drepte, loturi mai uniforme, construcții ridicate progresiv, cu amestec de tehnici și influențe).

Zona centrală de locuințe și funcțiuni de interes public- zonă instituții și servicii

Nucleul central al orașului este compus din concentrarea celor mai multe funcțiuni de interes public, funcțiuni care se pot regăsi și punctual în afara zonei centrale, fiind amplasate în lungul axului principal de circulație.

Zonă unități agricole, mică industrie, prestări servicii

Aceste zone prevăzute prin PUG-ul în vigoare sunt concentrate în special în proximitatea căii ferate, formând polul agricol-industrial. Conform analizei pe teren, sunt prezente și la limita de sud-est a intravilanului din satul Fierbinții de Sus și în interiorul țesutului din satul Grecii de Jos.

Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție

Spațiile verzi majore sunt compuse din parcul central, Stadionul Fierbinți și parcul adiacent căii ferate.

Spațiile verzi se conturează fie sub forma zonelor de protecție aferente cursurilor de apa, fie sub forma unor zone tampon intre zonele de locuințe și alte tipuri de funcțiune ca zonele de gospodărire comunală (cimitir) sau zone destinate sportului și agrementului.

Zonă pentru gospodărire comunală

Zona este reprezentată de cele 5 cimitire existente.

Zona unități tehnico – edilitare

In comuna aceasta zonă funcțională este reprezentată de construcții tehnico – edilitare de tipul stațiilor de pompe și posturile de transformare prezente.

2.9. Echipare edilitară

a. Gospodărirea apelor

Teritoriul administrativ se află la interferența a două bazine hidrografice majore, Ialomița și Dunărea, fiind administrat de A.N. „Apele Române” – A.B.A. Buzău-Ialomița. Rețeaua hidrografică este dominată de râul Ialomița și de acumularea Dridu, completate de cursuri de apă secundare precum canalul Sitaru, pârâul Colceag și cursul amenajat Burduf. Acestea nu traversează direct localitățile, dar influențează puternic funcționarea teritoriului prin drenaj, irigații, piscicultură și protecție la inundații.

Acumularea Dridu reprezintă elementul hidrotehnic major, cu rol multiplu: producerea de energie hidroelectrică, atenuarea viiturilor, protecția localităților din aval, alimentarea cu apă industrială și irigații. Barajul, încadrat în categoria de importanță B, influențează direct intravilanul și extravilanul orașului Fierbinți-Târg, precum și dinamica hidrologică a râurilor Ialomița și Prahova în zona de confluență.

Din punct de vedere hidrogeologic, teritoriul este caracterizat prin suprapunerea mai multor corpuri de apă subterană freatice, de medie adâncime și de adâncime. Acviferele freatice din lunca Ialomiței și din Câmpia Vlăsiei sunt slab productive, vulnerabile la poluare și puternic influențate de precipitații și de nivelul râurilor. Apele subterane prezintă frecvent mineralizare ridicată și duritate mare, ceea ce limitează utilizarea lor pentru alimentarea cu apă potabilă și irigații. Din acest motiv, alimentarea cu apă potabilă se realizează preponderent din acviferele de mare adâncime (Formațiunea de Frătești), care au o calitate mai bună și un regim mai stabil.

Pe teritoriul U.A.T. funcționează stații de monitorizare a calității apelor de suprafață și subterane, integrate în rețeaua națională, care permit urmărirea stării resurselor de apă.

În ceea ce privește disfuncționalitățile, principala problemă identificată este riscul la inundații. Zonele vulnerabile includ atât extravilanul, cât și intravilanul localităților Fierbinți-Târg și Fierbinții de Jos, fiind expuse revărsărilor râului Ialomița, fenomenelor de remuu, depășirii sau ruperii digurilor de contur ale acumulării Dridu, precum și inundațiilor pluviale generate de precipitații abundente sau topirea rapidă a zăpezilor. Inundațiile pot afecta locuințe, anexe gospodărești, terenuri agricole, pășuni, păduri și infrastructura de transport.

În ansamblu, capitolul evidențiază un teritoriu puternic condiționat de infrastructura hidrotehnică majoră și de caracteristicile naturale ale sistemului hidrografic Ialomița, unde gestionarea apelor trebuie să echilibreze protecția la inundații, utilizarea resurselor de apă și vulnerabilitatea hidrogeologică a acviferelor.

b. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a orașului Fierbinți-Târg este realizată în cadrul unui sistem public regional, operat de RAJA S.A. Constanța, prin intermediul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Apă – Canal Constanța". Sistemul deservește mai multe localități din zonă, fiind organizat ca un sistem comun de captare, tratare, înmagazinare și distribuție.

Sursele de alimentare sunt reprezentate exclusiv de resurse subterane, captate printr-un front de foraje de medie adâncime amplasat pe teritoriul localității Greci. Din cele trei foraje existente, unul este nefuncțional, exploatarea curentă realizându-se prin două foraje active. Această configurație conferă sistemului un grad redus de redundanță și o vulnerabilitate crescută la variațiile de consum, în special în perioadele de vârf sau de secetă prelungită.

Apa captată este supusă unui proces complex de tratare, care permite încadrarea în parametrii de potabilitate, iar capacitatea stației de tratare este adecvată pentru regimul mediu de consum. Totuși, în raport cu cerința maximă de apă, capacitatea de captare și tratare se apropie de limita funcțională, ceea ce afectează continuitatea alimentării în perioadele cu cerere ridicată.

Rețeaua de distribuție are o extindere semnificativă și deservește atât orașul Fierbinți-Târg, cât și localitățile arondate, însă este caracterizată de o structură eterogenă, realizată din materiale diferite, corespunzătoare unor etape distincte de dezvoltare. Prezența conductelor vechi din oțel și azbociment generează riscuri de degradare, pierderi de apă și dificultăți în menținerea presiunii și calității apei în anumite zone ale rețelei. Deși au fost realizate extinderi și modernizări punctuale în cadrul unor proiecte recente, sistemul rămâne parțial neuniform și incomplet reabilitat.

Din punct de vedere al siguranței în exploatare, sistemul dispune de capacități de înmagazinare și de rezerve pentru stingerea incendiilor, însă dependența de un număr redus de surse de apă și de o infrastructură de distribuție parțial învechită limitează reziliența generală a rețelei.

În ansamblu, principalele disfuncționalități ale sistemului de alimentare cu apă sunt legate de **capacitatea limitată și vulnerabilitatea surselor de captare**, **gradul insuficient de redundanță**, **uzura parțială a rețelei de distribuție** și **necesitatea continuării investițiilor pentru extindere, modernizare și conformare la cerințele actuale de calitate**

și siguranță. Aceste aspecte condiționează dezvoltarea urbană și impun corelarea extinderii intravilanului cu capacitatea reală a infrastructurii edilitare existente.

c. Canalizarea

Sistemul de canalizare al aglomerării Fierbinți deservește parțial orașul Fierbinți-Târg și localitatea componentă Fierbinții de Sus, fiind realizat în principal prin investiții recente finanțate din fonduri europene. Apele uzate colectate sunt dirijate către o stație de epurare mecano-biologică modernă, amplasată în Fierbinți-Târg, dimensionată pentru o populație echivalentă de aproximativ 9.300 locuitori și capabilă să asigure epurarea conform normelor naționale și europene, cu evacuarea efluentului epurat în râul Ialomița.

Rețeaua de canalizare existentă este alcătuită din colectoare gravitaționale și conducte de refulare aferente stațiilor de pompare, fiind funcțională în zonele centrale și în anumite cartiere ale orașului. Sistemul include mai multe stații de pompare a apelor uzate, realizate cu echipamente moderne, care asigură funcționarea rețelei în condiții de siguranță în zonele cu relief defavorabil.

Cu toate acestea, **acoperirea sistemului de canalizare este incompletă**. Localitățile componente Fierbinții de Jos și Grecii de Jos nu beneficiază de un sistem centralizat de colectare a apelor uzate, gospodăriile utilizând în continuare haznale cu puțuri absorbante. Această situație generează riscuri majore de contaminare a apelor subterane și a solului, în special în perioadele cu precipitații abundente, precum și probleme de igienă publică și de mediu.

Rețeaua existentă prezintă **o structură eterogenă**, realizată din materiale diferite și corespunzătoare unor etape distincte de execuție, ceea ce poate conduce la infiltrații și exfiltrații, pierderi de eficiență și costuri sporite de exploatare și întreținere. Deși stația de epurare funcționează în parametri corespunzători, capacitatea actuală a sistemului de colectare nu permite preluarea integrală a apelor uzate generate la nivelul întregii aglomerări, limitând conformarea completă cu cerințele Directivei 91/271/CEE privind epurarea apelor uzate urbane.

Lipsa accesului la sistemul centralizat de canalizare pentru o parte semnificativă a populației are **consecințe directe asupra sănătății publice, protecției mediului și calității vieții**, favorizând poluarea apelor subterane, degradarea solului, apariția riscurilor sanitare și descurajarea investițiilor. Totodată, această situație constituie un factor restrictiv pentru dezvoltarea urbană și economică și poate genera dificultăți în accesarea fondurilor europene destinate infrastructurii edilitare.

În ansamblu, sistemul de canalizare existent asigură o bază funcțională importantă pentru dezvoltarea locală, prin existența unei stații de epurare moderne și a unor rețele parțial realizate, însă prezintă **deficiențe structurale și teritoriale semnificative**, care impun extinderea, completarea și modernizarea rețelei la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, în corelare cu dezvoltarea intravilanului și cu obiectivele de protecție a mediului.

d. Alimentarea cu energie electrică

U.A.T. Fierbinți-Târg este alimentată cu energie electrică din Sistemul Electroenergetic Național, prin rețeaua de distribuție gestionată de operatorul zonal, fiind racordată la stația de transformare 110/20 kV Urziceni. Sistemul de distribuție existent reflectă caracteristicile tipice ale unei rețele periurbane, cu infrastructură realizată în etape

succesive, predominant aeriană, atât la nivel de medie tensiune (20 kV), cât și la nivel de joasă tensiune (0,4 kV).

Rețeaua actuală de distribuție asigură alimentarea consumatorilor rezidențiali, a activităților comerciale și a serviciilor publice, însă capacitatea și fiabilitatea acesteia sunt limitate de **vârsta ridicată a componentelor**, de **topologia radială** și de **gradul redus de modernizare**. Rețeaua aeriană este vulnerabilă la condiții meteorologice extreme, generând întreruperi frecvente și fluctuații de tensiune, cu impact direct asupra serviciilor publice esențiale și asupra calității vieții populației.

Capacitatea sistemului de a susține **creșteri semnificative de consum** este redusă, în special în contextul dezvoltării locuirii, al apariției prosumatorilor, al utilizării pompelor de căldură și al extinderii intravilanului. Posturile de transformare existente, majoritar de tip aerian, prezintă uzură fizică și funcțională și oferă un nivel scăzut de reziliență la inundații și avarii, ceea ce limitează posibilitățile de dezvoltare urbană necondiționată.

În acest context, este în curs de implementare un proiect major de modernizare a rețelei de medie tensiune, care vizează **trecerea de la o rețea predominant aeriană la una majoritar subterană**, reconfigurarea și extinderea posturilor de transformare și creșterea capacității de preluare a sarcinilor viitoare. Această intervenție reprezintă un element structural esențial pentru creșterea fiabilității alimentării, reducerea vulnerabilităților și susținerea dezvoltării urbane prevăzute prin PUG.

Rețeaua de joasă tensiune este caracterizată de o structură mixtă, aeriană și subterană, cu o distribuție inegală a capacității în teritoriu. În zonele cu dezvoltare recentă sau cu cerere energetică în creștere, se constată tendințe de suprasolicitare, ceea ce impune, pe termen mediu, suplimentarea capacității și modernizarea configurațiilor de alimentare.

Sistemul de iluminat public a cunoscut o modernizare semnificativă începând cu anul 2021, prin înlocuirea majorității corpurilor de iluminat cu tehnologie LED și implementarea unor soluții de control inteligent. Aceste intervenții au condus la creșterea eficienței energetice, îmbunătățirea calității iluminării și reducerea costurilor de exploatare. Cu toate acestea, în rețea se mai regăsesc corpuri de iluminat vechi și zone cu iluminare neuniformă sau insuficientă, în special pe străzi secundare și în zonele de extindere urbană.

În ansamblu, sistemul de alimentare cu energie electrică din U.A.T. Fierbinți-Târg asigură funcționarea de bază a localității, însă prezintă **disfuncționalități structurale și operaționale** care impun continuarea modernizării, creșterea gradului de subteranizare a rețelelor, adaptarea capacității la noile cerințe de consum și **condiționarea dezvoltării urbanistice de existența unei infrastructuri electrice adecvate și reziliente**.

e. Telecomunicații

U.A.T. Fierbinți-Târg dispune de o infrastructură de telecomunicații relativ bine dezvoltată, favorizată de poziția sa în proximitatea Municipiului București și de existența unor trasee regionale importante de fibră optică. Serviciile de telecomunicații sunt asigurate de operatori naționali majori, care oferă acoperire extinsă în oraș și în localitățile componente, completate de furnizori locali. Infrastructura existentă permite furnizarea serviciilor de telefonie mobilă, internet fix de mare viteză, retransmisie TV și servicii integrate, contribuind la conectivitatea digitală a populației, instituțiilor publice și mediului economic local.

Rețelele mobile asigură în principal acoperire 4G, cu extinderi punctuale ale tehnologiei 5G, aflate într-o etapă incipientă, în special în zonele periurbane și rurale. Internetul fix este asigurat preponderent prin rețele de fibră optică și cablu, cu viteze ridicate, în special în zonele centrale ale orașului. Telefonia fixă se află într-un proces accentuat de declin, în timp ce utilizarea internetului mobil și a serviciilor digitale este în creștere. Infrastructura include canalizații subterane, cabluri de fibră optică, cabluri aeriene pe stâlpi și legături interurbane, care asigură conectarea localității la rețelele regionale și naționale.

Principalele disfuncționalități ale sistemului de telecomunicații sunt legate de distribuția neuniformă a infrastructurii. Zonele centrale beneficiază de servicii stabile și performante, în timp ce satele componente și zonele periferice înregistrează o calitate mai redusă a semnalului mobil, acces limitat la servicii de internet ultra-rapid și o acoperire restrânsă a tehnologiei 5G. În anumite situații apar întreruperi temporare ale serviciilor de internet fix, generate de condiții meteorologice nefavorabile, lucrări de infrastructură sau vulnerabilitatea cablurilor aeriene. Rețelele mobile pot deveni suprasolicitate în perioadele de vârf, iar serviciile de televiziune prin satelit sunt sensibile la condițiile climatice extreme.

Dezvoltarea infrastructurii de telecomunicații este orientată, în cadrul Planului Urbanistic General, către asigurarea unei conectivități digitale uniforme la nivelul întregului teritoriu administrativ. Direcțiile principale de intervenție vizează extinderea rețelelor de fibră optică în zonele insuficient deservite, îmbunătățirea acoperirii rețelelor mobile în satele aparținătoare și zonele periurbane, precum și susținerea implementării tehnologiilor de generație nouă (5G, IoT) în corelare cu dezvoltarea urbană și cu proiectele de tip „smart city”.

Planificarea urbanistică va avea în vedere protejarea și integrarea infrastructurii de telecomunicații în dezvoltările viitoare, promovând realizarea de rețele subterane în zonele noi de urbanizare, reducerea cablajelor aeriene și asigurarea accesului nediscriminatoriu la servicii de comunicații electronice pentru populație și agenți economici. În ansamblu, infrastructura de telecomunicații reprezintă un factor esențial de susținere a dezvoltării economice, a serviciilor publice digitale și a creșterii calității vieții în U.A.T. Fierbinți-Târg.

f. Alimentarea cu căldură

Încălzirea locuințelor și a spațiilor se realizează exclusiv prin sisteme individuale, deoarece localitatea nu dispune de rețea de gaze naturale și nici de un sistem centralizat de termoficare. Majoritatea locuințelor folosesc sobe și centrale pe lemne, iar unele gospodării mai moderne apelează la centrale pe motorină, încălzire electrică sau pompe de căldură aer-apă. Eficiența depinde însă puternic de izolația clădirilor și de modul de exploatare a instalațiilor individuale.

Principalele disfuncționalități ale sistemelor actuale includ: randament termic scăzut al sobelor și cazanelor vechi, control limitat al temperaturii, pierderi de căldură prin anvelope neizolate și costuri ridicate de exploatare pentru sistemele pe combustibili lichizi sau electrici. Arderea incompletă a lemnului generează funingine și depuneri în coșuri, crescând riscurile de coroziune și incendii, și poluează aerul cu particule fine, monoxid de carbon și compuși organici volatili, afectând sănătatea populației.

Situația reflectă modelul tipic al localităților mici fără acces la gaze naturale: soluții robuste, dar cu eficiență energetică redusă, efort operațional mare și impact negativ asupra mediului. Extinderea rețelei de gaze sau trecerea la soluții centralizate cu

combustibili mai curați ar putea reduce pierderile, costurile și poluarea, oferind confort termic mai stabil și siguranță sporită.

g. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, U.A.T. Fierbinți-Târg se află într-o etapă incipientă de dezvoltare a infrastructurii de gaze naturale. Până la sfârșitul anului 2025, rețeaua publică de distribuție nu era operațională, iar majoritatea consumatorilor utilizau soluții alternative, precum GPL, lemn sau peleți. La 24 octombrie 2025, serviciul de distribuție a gazelor naturale a fost concesionat pentru 49 de ani operatorului NEOGAS GRID S.A., prin A.D.I. Ialomița Vest, însă proiectul este de tip greenfield, fără investiții inițiale asumate, necesitând construirea rețelei de la zero.

Principalele disfuncționalități sunt absența unei rețele funcționale de distribuție, lipsa magistralei naționale Transgaz pe teritoriu și prezența infrastructurii existente de extracție și colectare gaze aparținând ROMGAZ, precum și a conductelor petroliere CONPET și a sondei OMV Petrom. Aceste elemente impun zone de protecție stricte și restricții pentru construcții noi, complicând proiectele viitoare.

Astfel, alimentarea cu gaze naturale este practic inexistentă pentru consumatorii locali, menținând dependența de soluții alternative mai costisitoare și mai puțin eficiente, cu necesitatea unor investiții majore pentru crearea unei rețele publice funcționale.

h. Gospodărirea comunală

Serviciul de salubrizare este gestionat prin Asociația de Dezvoltare Intercomunitară ECOO 2009, care coordonează colectarea, transportul, sortarea și valorificarea deșeurilor pentru 66 de UAT-uri din județ. În Fierbinți-Târg, serviciul este delegat prin concesiune către SC Supercom SA (contract 2020), dar implementarea colectării selective și a compostării la sursă este limitată. Colectarea deșeurilor se realizează predominant „din poartă în poartă” pentru locuințele individuale, iar fracțiile uscată și biodeșeuri sunt colectate doar parțial și centralizat. Infrastructura locală de transfer și sortare este insuficientă, iar județul depinde de stații regionale pentru reciclare și compostare.

Principalele disfuncționalități includ: contracte expirate sau neactualizate, acoperire incompletă în zonele periferice, colectare selectivă neeficientă (sub 20% pentru reciclabile), lipsa compostării la scară relevantă, transport lung către depozite regionale (25–55 km), monitorizare și raportare digitală inexistentă, precum și neimplementarea principiului „plătești pentru cât arunci”. Aceste probleme cresc costurile, poluarea și nemulțumirea populației și împiedică atingerea țintelor UE și PNRR privind economia circulară și recuperarea deșeurilor.

Ținta strategiei pe termen mediu și lung este creșterea colectării selective la 50%, implementarea unui sistem unitar de colectare pe patru fracții și dezvoltarea infrastructurii de preluare voluntară și compostare, inclusiv construirea de centre în mai multe localități, printre care Fierbinți-Târg.

2.10 Tipuri de proprietate

DOMENII		SITUAȚIA EXISTENTĂ	
		S (ha)	%
DOMENIUL PUBLIC	Terenuri din domeniul public al statului	19.89	3.14%
	Terenuri din domeniul public al județului	18.41	2.90%
	Terenuri din domeniul public al comunei	128.44	20.26%
DOMENIUL PRIVAT	Terenuri din domeniul privat al comunei	0.52	0.08%
	Terenuri proprietate private a persoanelor fizice sau juridice	466.84	73.62%
TOTAL INTRAVILAN		**634.10**	**100%**

Prin analiza situației existente privind regimul de proprietate asupra terenurilor, rezultă următoarele aspecte:

- Majoritatea terenurilor (73,62%) sunt terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
- Terenurile proprietate publică sau privată deținute de UAT Fierbinți-Târg sunt de 20,26%, terenuri cu oportunitate de dezvoltare în ceea ce privește obiectivele de utilitate publică. În acest context, se impune adoptarea unei politici coerente de alocare a terenurilor ca rezerve pentru obiectivele de utilitate publică.
- De asemenea, se va lua în considerare preluarea infrastructurii, inclusiv a tuturor drumurilor nou create prin planurile urbanistice de zonă sau prin actualul Plan Urbanistic General (P.U.G). Este important de menționat că vor fi preluate doar acele drumuri care, prin profilul lor transversal, asigură introducerea în condiții optime de construire, exploatare și intervenție a infrastructurii tehnico-edilitare.

2.11 Necesități și opțiuni ale factorilor interesați

Sprijinirea revitalizării demografice	**Zone rezidențiale pentru familii tinere -** planificarea unor cartiere noi, cu locuințe accesibile și spații destinate familiilor, cum ar fi locuri de joacă, grădinițe și școli moderne.
	Facilități pentru locuințe sociale - alocarea de terenuri pentru construirea de locuințe sociale, pentru a sprijini persoanele vulnerabile și a stimula stabilitatea populației locale.
	Extinderea zonelor de locuire - identificarea și includerea de terenuri suplimentare pentru dezvoltarea locuințelor, adaptate nevoilor demografice actuale și viitoare.
Dezvoltarea infrastructurii sociale și medicale	**Centre pentru îngrijirea vârstnicilor -** integrarea în planul urbanistic a unor facilități destinate îngrijirii persoanelor în vârstă, precum centre de zi și unități de asistență socială.
	Rețea de servicii medicale - amplasarea strategică a centrelor medicale de proximitate pentru a răspunde nevoilor populației.

	**Spații educaționale -** modernizarea și extinderea infrastructurii școlare, incluzând școli și grădinițe, pentru a sprijini creșterea natalității și a atrage familii tinere.
Promovarea mobilității și accesibilității 	**Infrastructură rutieră modernizată -** îmbunătățirea rețelei de drumuri pentru a facilita accesul în și din oraș, reducând astfel izolarea urbană și încurajând migrația pozitivă.
	Transport public eficient - dezvoltarea și optimizarea traseelor de transport public pentru a conecta mai bine cartierele și punctele de interes.
	Infrastructură pentru pietoni și bicicliști - crearea unor trasee pietonale și piste pentru biciclete, contribuind la creșterea calității vieții și a sustenabilității urbane.
Dezvoltarea economică integrată 	**Crearea de zone economice dedicate -** alocarea de spații pentru parcuri industriale și zone de afaceri, atrăgând investiții și generând locuri de muncă.
	Valorificarea potențialului turistic - Pentru orașul **Fierbinți-Târg**, valorificarea potențialului turistic poate fi orientată către **dezvoltarea și diversificarea infrastructurii de vizitare și agrement**, prin susținerea **turismului cultural și de proximitate**, respectiv a **turismului ecologic**, fundamentate pe resursele de **patrimoniu natural**, elementele de **identitate locală** și reperele **istorico-culturale** ale localității și ale zonei sale de influență.
	Sprijinirea agriculturii locale - protejarea și integrarea terenurilor agricole pentru a susține economia rurală și sustenabilitatea.
Crearea unor spații publice moderne și incluzive 	**Spații verzi și recreative -** extinderea rețelei de parcuri și spații verzi, incluzând zone dedicate sportului și relaxării, pentru a îmbunătăți calitatea vieții.
	Centre comunitare - amenajarea unor spații pentru activități sociale și culturale, pentru a încuraja interacțiunea și coeziunea comunității.
	Locuri de întâlnire intergeneraționale - planificarea unor spații unde tinerii și vârstnicii să poată interacționa, promovând coeziunea socială
Integrarea tehnologiei și sustenabilității 	**Infrastructură inteligentă -** planificarea unor soluții urbane inteligente, cum ar fi iluminatul public eficient, sistemele de monitorizare a traficului și utilizarea surselor de energie regenerabilă.
	Gestionarea sustenabilă a deșeurilor - crearea unor facilități pentru colectarea selectivă și reciclarea deșeurilor, integrându-le în strategia urbană.
	Adaptarea la schimbările climatice - Protejarea zonelor de risc și implementarea unor măsuri pentru reducerea impactului climatic, precum crearea de spații verzi și optimizarea resurselor de apă.

3. ANALIZA SWOT

ANALIZA SWOT	
Puncte tari *(Strengths)*	*Poziționare teritorială favorabilă în raport cu axele de mobilitate regională și cu zona de influență a municipiului București.*
	Structură urbană compactă, cu continuitate funcțională de-a lungul axei principale de dezvoltare.
	Predominanța proprietății private, care oferă potențial de inițiativă investițională la nivel local.
	Cadru natural relativ stabil, cu presiuni de mediu moderate și posibilități de integrare a infrastructurii verzi-albastre.
	Identitate locală recognoscibilă (Las Fierbinți), cu elemente de peisaj și memorie colectivă relevante pentru comunitate.
Puncte slabe *(Weaknesses)*	*Structură spațial-volumetrică neunitară cu discontinuități ale fronturilor construite*
	Fragmentarea accentuată a parcelarului și deficitul de rezerve funciare publice, care limitează intervențiile urbanistice de interes general.
	Sistem de mobilitate insuficient ierarhizat, dependent de axele principale, cu dezvoltare redusă a transportului public și a mobilității alternative.
	Structură economică slab diversificată și atractivitate investițională limitată.
	Tendințe socio-demografice nefavorabile (îmbătrânirea populației, reducerea populației active).
Oportunități *(Opportunities)*	*Actualizarea Planului Urbanistic General ca instrument de restructurare spațială, funcțională și volumetrică a orașului.*
	Posibilitatea consolidării relațiilor periurbane și a cooperării intercomunale pentru echilibrarea funcțională și economică a teritoriului.
	Valorificarea poziției periurbane în raport cu polii regionali de dezvoltare și cu rețelele de transport.
	Integrarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice și de dezvoltare a infrastructurii verzi-albastre.
	Recalibrarea funcțiunilor urbane și diversificarea activităților economice prin reglementări clare și zonificare funcțională coerentă.
	Creșterea calității imaginii urbane prin control volumetric și definirea tranzițiilor rural–urban.
Amenințări *(Threats)*	*Continuarea dezvoltării necontrolate și a extinderilor funcționale necorelate, cu accentuarea disfuncționalităților existente.*
	Accentuarea declinului demografic și a migrației populației active.
	Vulnerabilități crescute la efectele schimbărilor climatice în absența unor măsuri integrate de adaptare.
	Continuarea dezvoltării necontrolate și a extinderilor funcționale necorelate, cu accentuarea disfuncționalităților existente.

Analiza SWOT evidențiază necesitatea unor intervenții urbanistice integrate și complementare, orientate către restructurarea spațial-funcțională a teritoriului, consolidarea sistemului de mobilitate, diversificarea și întărirea bazei economice locale, precum și creșterea rezilienței teritoriale. Aceste direcții constituie fundamentul pentru definirea obiectivelor strategice și a reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic General. Aceste direcții stau la baza formulării obiectivelor strategice și a elaborării reglementărilor urbanistice propuse prin Planul Urbanistic General.

4. DIAGNOSTIC

4.1. Diagnostic general

Analiza integrată a studiilor de fundamentare evidențiază că orașul se află într-un **stadiu intermediar de urbanizare**, caracterizat printr-o structură spațial-funcțională neomogenă, cu persistența unui țesut construit predominant rural, o organizare volumetrică insuficient controlată și discontinuități în relația dintre funcțiuni, infrastructură și spațiul public. Evoluțiile istorice succesive, neînsoțite de o viziune integrată, au generat disfuncționalități la nivelul mobilității, al utilizării terenurilor și al imaginii urbane.

Din perspectiva socio-economică și demografică, se constată **tendințe de stagnare și vulnerabilitate**, reflectate în dinamica redusă a activităților economice, îmbătrânirea populației și implicarea limitată a factorilor interesați în procesele decizionale. Relațiile periurbane și poziționarea în cadrul sistemului teritorial mai larg nu sunt valorificate coerent, iar potențialul turistic și identitatea locală a orașului, reflectată prin specificul istoric, cultural și peisagistic al teritoriului rămâne insuficient integrat în structura funcțională a orașului.

Componenta de mediu și schimbări climatice indică **necesitatea unei abordări preventive și adaptive**, prin corelarea dezvoltării urbane cu infrastructura verde-albastră și reducerea vulnerabilităților teritoriale. Concluziile studiilor de fundamentare justifică **necesitatea unei abordări urbanistice integrate**, orientate către restructurarea spațial-funcțională a teritoriului, îmbunătățirea mobilității și consolidarea bazei economice locale, precum și creșterea rezilienței urbane. Aceste concluzii fundamentează direcțiile strategice și reglementările propuse prin Planul Urbanistic General, în vederea asigurării unei dezvoltări coerente, echilibrate și sustenabile a orașului.

Studiu de fundamentare	Disfuncționalități identificate	Mecanisme cauzale generatoare
Structura spațial-volumetrică, siluetă, imagine urbană	Configurare spațial-volumetrică neunitară; tranziții necontrolate între țesutul rural și cel urban	Structura spațial-volumetrică, siluetă, imagine urbană
Tipuri de proprietate	Parcelar excesiv fragmentat; deficit de rezerve funciare publice; limitarea intervențiilor de interes public	Predominanța proprietății private;
Organizarea circulației și mobilitate	Rețea de circulație insuficient ierarhizată; dependență de axele principale; mobilitate alternativă slab dezvoltată	Evoluție liniară a localității; lipsa unei strategii integrate de mobilitate; investiții sectoriale necorelate
Relații periurbane	Integrare funcțională limitată cu UAT-urile învecinate; fluxuri de navetă insuficient structurate	Cooperare intercomunală redusă; planificare teritorială fragmentată
Evoluția activităților economice	Structură economică slab diversificată; activități cu valoare adăugată redusă; atractivitate investițională limitată	Lipsa zonelor economice dedicate; infrastructură insuficient adaptată; poziționare economică periferică

Studiu de fundamentare	Disfuncționalități identificate	Mecanisme cauzale generatoare
Evoluția socio-demografică	Scădere și îmbătrânire a populației; reducerea populației active; presiune asupra serviciilor publice	Migrație externă și internă; atractivitate rezidențială limitată; oportunități economice reduse
Analiza factorilor interesați	Implicare redusă și reactivă a actorilor locali; asumare limitată a deciziilor urbanistice	Lipsa mecanismelor instituționalizate de consultare; comunicare publică insuficient structurată
Impactul schimbărilor climatice	Sensibilitate moderată la fenomene climatice extreme; integrare limitată a infrastructurii verzi-albastre	Abordare sectorială a dezvoltării urbane; lipsa integrării timpurii a măsurilor de adaptare
Potențial turistic	Valorificare redusă a resurselor naturale și culturale; lipsa unei structuri turistice coerente	Infrastructură turistică limitată; promovare insuficientă; integrare scăzută în rețele turistice regionale

Activitatea economică a orașului **Fierbinți-Târg** conturează profilul unui mic centru urban cu funcții economice preponderent locale și periurbane, aflat într-o etapă de consolidare lentă și adaptare la dinamica regională. Poziționarea orașului în vestul județului Ialomița, pe axa de legătură cu zona metropolitană București și cu sistemul urban Urziceni, constituie un avantaj strategic în ceea ce privește accesibilitatea și potențialul de integrare în fluxuri economice și de mobilitate mai largi.

Structura economică este dominată de activități cu valoare adăugată redusă – comerț de proximitate, servicii locale, agricultură primară și activități conexe – în timp ce investițiile productive și funcțiunile economice specializate sunt slab reprezentate. Dinamica autorizațiilor de construire și a fondului construit evidențiază o dezvoltare extensivă, fragmentată, susținută în principal de inițiative private individuale, fără apariția unor nuclee economice cu capacitate de generare a efectelor de antrenare sau a unor zone funcționale capabile să susțină dezvoltarea locală pe termen mediu și lung.

Vulnerabilitățile economice ale orașului sunt accentuate de gradul redus de diversificare sectorială, de predominanța microîntreprinderilor cu capacitate limitată de inovare și scalare, precum și de deficitul de forță de muncă calificată, generat de migrația populației active tinere. Aceste aspecte sunt dublate de lipsa unei infrastructuri economice suport moderne (parcuri agro-industriale, zone de activități economice, incubatoare de afaceri) și de un nivel scăzut de digitalizare a mediului antreprenorial local.

Cu toate acestea, Fierbinți-Târg dispune de resurse importante pentru reconfigurarea profilului său economic: potențialul agricol ridicat al teritoriului, poziționarea favorabilă în raport cu piața Bucureștiului, existența unei rețele educaționale cu componentă liceală și profesională, precum și oportunitățile de finanțare oferite de politicile de coeziune și strategiile județene și regionale de dezvoltare. Valorificarea acestor atuuri presupune orientarea către lanțuri de valoare locale, dezvoltarea procesării agro-alimentare, susținerea economiei verzi și a serviciilor suport pentru IMM-uri.

În acest context, direcțiile strategice de acțiune trebuie să vizeze consolidarea bazei economice locale, diversificarea funcțională a activităților, crearea de infrastructuri economice dedicate, corelarea educației cu cerințele pieței muncii și întărirea cooperării intercomunitare. Numai printr-o abordare integrată, fundamentată pe planificare

urbanistică coerentă și politici economice proactive, orașul Fierbinți-Târg poate evolua de la un model economic preponderent rezidențial-comercial către unul mai competitiv, rezilient și sustenabil, adaptat rolului său în sistemul urban al județului Ialomița.

4.2. Diagnostic prospectiv

SCENARIUL POZITIV	SCENARIUL NEGATIV
În acest scenariu, orașul reușește să capitalizeze avantajele sale teritoriale, identitare și economice, prin implementarea Planului Urbanistic General și a unor politici economice și sociale integrate. Intervențiile urbanistice corelate permit restructurarea spațial-funcțională: tranzițiile rural–urban sunt controlate, fronturile construite devin unitare, iar infrastructura verde-albastră este integrată în mod strategic, contribuind la reziliența climatică. Mobilitatea este reorganizată prin dezvoltarea transportului public, prioritizarea traseelor alternative și îmbunătățirea conectivității cu axele regionale și periurbane. Cooperarea intercomunală sporește coeziunea teritorială, optimizând fluxurile economice și sociale și stimulând atractivitatea investițională. Din perspectivă economică, orașul dezvoltă un profil policentric: sunt create zone dedicate activităților economice cu valoare adăugată, parcuri de procesare agroalimentară și servicii suport pentru IMM-uri. Activitățile locale sunt diversificate, lanțurile de valoare integrate cu resursele agricole și naturale locale, iar infrastructura tehnico-edilitară este modernizată și extinsă pentru a susține dezvoltarea urbană și economică. Prioritățile pentru consolidarea acestui scenariu includ: • Actualizarea și aplicarea coerentă a Planului Urbanistic General. • Crearea de rezerve funciare publice și gestionarea parcelarului fragmentat.	În lipsa unei planificări urbane integrate, orașul continuă dezvoltarea necontrolată, cu extinderi funcționale fragmentate și discontinuități accentuate în structura spațial-volumetrică. Mobilitatea rămâne dependentă de axele principale, iar transportul public și alternativele pentru deplasare rămân slab dezvoltate, ceea ce agravează congestia și izolează anumite zone. Din punct de vedere economic, structura rămâne concentrată pe activități cu valoare adăugată redusă, iar atractivitatea investițională scade, favorizând migrația tinerilor și reducerea populației active. Lipsa infrastructurii dedicate și a zonelor funcționale coerente limitează apariția de nuclee economice capabile să genereze efecte de antrenare. Riscurile climatice devin mai pronunțate în absența infrastructurii verzi-albastre și a măsurilor preventive, iar identitatea locală rămâne insuficient valorizată, cu impact negativ asupra turismului și coeziunii comunitare. Prioritățile neadresate în acest scenariu includ: • Consolidarea unei viziuni integrate pentru Planul Urbanistic General. • Corelarea dezvoltării economice cu infrastructura și piața muncii. • Crearea și gestionarea eficientă a zonelor economice și funcționale. • Dezvoltarea mobilității alternative și a transportului public. • Integrarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice. • Valorificarea identității locale și a potențialului turistic.

• Dezvoltarea mobilității alternative și a transportului public eficient. • Stimularea diversificării economice și a investițiilor cu valoare adăugată. • Integrarea infrastructurii verzi-albastre și măsurilor de adaptare la schimbările climatice. • Valorificarea identității locale și a potențialului turistic prin proiecte integrate. Astfel, Fierbinți-Târg evoluează către un oraș rezilient, competitiv și atractiv, capabil să păstreze populația activă și să integreze în mod echilibrat dezvoltarea urbană, economică și socială.	Fără intervenții strategice, Fierbinți-Târg riscă stagnarea dezvoltării, accentuarea declinului demografic și reducerea competitivității economice, păstrând un model urban dispersat, fragmentat și vulnerabil la schimbările climatice și sociale.

5. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ[80]

Conceptul de dezvoltare teritorială spațială reprezintă pilonul strategic pentru evoluția durabilă a orașului Fierbinți-Târg, fiind integrat organic în contextul județului Ialomița și în direcțiile de dezvoltare ale Regiunii Sud-Muntenia. Această strategie oferă cadrul necesar fundamentării utilizării teritoriului, bazându-se pe o viziune integratoare care echilibrează resursele interne administrative cu interacțiunile funcționale din zona sa de influență.

Din analiza informațiilor disponibile, reiese că orașul beneficiază de resurse agricole semnificative și de un capital natural valoros (marcat de prezența râului Ialomița și a siturilor Natura 2000), fără a se confrunta cu probleme ecologice majore. Provocările principale rezidă în sectoarele economice și sociale, unde este necesară crearea unui cadru adecvat pentru stimularea investițiilor prin zonare funcțională, extinderea infrastructurii edilitare și modernizarea comunicațiilor.

Se conturează următoarele direcții strategice:

- **Dezvoltare economică, cu accent pe sectorul agricol-industrial:** Dezvoltarea sectorului sectorului agricol-industrial existent și valorificarea sesurselor Agricole și atragerea investitorilor pentru spijinirea economiei locale. De asemenea, este importantă dezvoltarea IMM prin sprijinirea micilor ateliere de meșteșuguri, artizanat și unități de prelucrare a materiilor prime agricole. Se urmărește crearea de parcuri de activități economice cu acces facil la infrastructura de transport.

80 *Echivalentul capitolului "Propuneri de dezvoltare urbanistică" prevăzut prin Normele metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016, Anexa 2 - va fi "Strategia de dezvoltare spațială"*

- **Consolidarea infrastructurii majore:** Modernizarea rețelei rutiere și extinderea utilităților (apă, canalizare, gaze) pentru a crește atractivitatea pentru investitori și confortul locuitorilor.
- **Valorificarea potențialului turistic și cultural:** Dezvoltarea agroturismului și a turismului de weekend, profitând de notorietatea culturală actuală a localității și de peisajul natural al malurilor Ialomiței.
- **Protecția mediului și reziliență:** Implementarea unor măsuri stricte de conservare a biodiversității în ariile protejate (ROSPA0044 Grădiștea-Căldărușani-Dridu, ROSCI0290- Coridorul Ialomiței) și promovarea energiilor regenerabile prin instalarea de panouri fotovoltaice pe clădirile publice.

Pentru a stopa degradarea echilibrelor demografice și a stabiliza tineretul în localitate, strategia spațială propune:

- **Accesibilitate educațională:** Modernizarea infrastructurii școlare și crearea unor programe de formare profesională adaptate cerințelor pieței muncii locale (agricultură tehnologizată, servicii, turism).
- **Stimulente economice:** Facilitarea accesului la terenuri pentru tinerii antreprenori, forme de pregătire profesională, zonificarea funcțională propusă care să permit dezvoltarea teritorială prin actori privați.
- **Îmbunătățirea calității locuirii:** Dezvoltarea zonelor rezidențiale prin asigurarea serviciilor comerciale și sociale de proximitate, reducând astfel migrația către poli urbani mai mari.

Strategia spațială vizează transformarea orașului într-o destinație atractivă prin:

- **Crearea de trasee tematice:** Marcarea unor itinerarii ecoturistice ("Drumul biodiversității Ialomiței") și culturale care să lege obiectivele istorice locale (biserici-monument, situri arheologice).
- **Valorificarea turismului cinematografic:** Turismul de film din Fierbinți-Târg se constituie într-un fenomen cultural emergent, cu valoare de brand teritorial, demonstrând modul în care o producție media poate redefini percepția unui loc și poate transforma o localitate de câmpie într-un reper turistic național integrat în peisajul cultural contemporan românesc.
- **Evenimente și identitate locală:** Organizarea de târguri de produse tradiționale și festivaluri gastronomice care să valorifice mierea, produsele lactate și artizanatul local.
- **Digitalizarea patrimoniului:** Crearea unei platforme online de promovare și a unor tururi virtuale pentru atragerea turiștilor interesați de istoria și specificul local.

Strategia se aliniază la Conceptul Strategic de Dezvoltare Teritorială România 2030, urmărind consolidarea legăturii urban-rural. Orașul Fierbinți-Târg trebuie să acționeze ca un pol de servicii pentru comunele limitrofe, asigurând o gestionare durabilă a resurselor și o tranziție eficientă a forței de muncă din agricultură către sectoare cu valoare adăugată ridicată.

Prin implementarea acestor măsuri, PUG-ul va asigura o dezvoltare spațială echilibrată, transformând localitatea într-un spațiu prosper, rezilient și atractiv pentru locuitori și vizitatori deopotrivă.

În vederea îndeplinirii acestor obiective, se propun următoarele proiecte:

I. DEZVOLTAREA SUSTENABILĂ A INFRASTRUCTURII LOCALE ȘI A UTILITĂȚILOR	
A. Modernizarea şi extinderea infrastructuriide transport.	
1.	Dezvoltarea, modernizarea şi reabilitarea reţelei de drumuri locale.
2.	Înființare societate de transport public feroviar și integrare în proiectul Trenului Metropolitan București
3.	Fierbinți-Târg Green Mobility - construire pistă de biciclete care să conecteze orașul cu comunele limitrofe, inclusiv de-a lungul râului Ialomița
4.	Dezvoltarea, modernizarea sau adaptarea infrastructurii rutiere în vederea facilitării unei căi de acces ca rută alternativă pentru DJ 101, o variantă ocolitoare pentru decongestionarea centrului localităţii;
5.	Instalarea unor ecrane mari în centrul localităţii sau în staţiile de autobuz pentru rularea unor informaţii despre cursele care trec prin localitate şi orarul acestora, sau alte informaţii de interes cetăţenesc;
6.	Construirea / modernizarea staţiilor pentru mijloacele de transport în comun care tranzitează localitatea.
7.	Înfiinţarea unor staţii de încărcare pentru autoturismele electrice.
8.	Microbuze şcolare electrice.
B. Asigurarea accesului la utilități.	
9.	Înfiinţarea reţelei inteligente de gaze naturale în localitate.
10.	Extinderea, modernizarea şi reabilitarea sistemului de alimentare, tratare şi distribuţie a apei potabile.
11.	Investiţii pentru extinderea, modernizarea sistemului de canalizare şi epurare a apelor uzate;
12.	Investiţii pentru extinderea, modernizarea sistemului de iluminat public.
13.	Investiţii pentru colectare selectivă a deşeurilor populaţiei.
14.	Derularea unor campanii de informare, educare şi conştientizare a populaţiei privind necesitatea racordării la sistemul de apă şi canalizare, consumul raţional de apă potabilă, protecţia mediului.
25.	Realizarea, dezvoltarea şi extinderea infrastructurii de generare, stocare, transport şi distribuire a energiei din surse regenerabile.
16.	Înfiinţarea, reabilitarea/extinderea cimitirelor. Construirea de capele mortuare.
17.	Construirea de platforme pentru colectarea gunoiului de grajd.
II. DEZVOLTAREA ECONOMIEI LOCALE	
A. Dezvoltarea turistică a comunei.	
18.	Construirea de structuri de cazare;
19.	Realizarea infrastructurii recreative (tabere, centre multidisciplinare de tineret, locuri de campare, locuri de joacă, camping pe malul râului Ialomiţa, vile de vânătoare, piscine, parcuri de distracţie, parcuri de aventuri, tabere tematice, turism religios cu ocazia marilor sărbători ortodoxe la biserica-monument istoric).
20.	Amenajarea, reabilitarea, promovarea şi valorificarea obiectivelor naturale cu potenţial turistic;

21.	Proiect de finanţare europeană în asociere cu Episcopia Sloboziei şi Călăraşilor sau cu Consiliul Judeţean pentru punerea în valoare a bisericilor monument istoric.
22.	Crearea de platforme online, reabilitarea şi dotarea obiectivelor de patrimoniu cu dispozitive şi aplicaţii pentru crearea realităţii virtuale;
23.	Realizarea, reabilitarea, modernizarea, extinderea şi dotarea infrastructurii culturale (bibliotecă, palat al copiilor, cămin cultural/casă de cultură şi a unui muzeu local).
24.	Construire unei pieţe de sezon (achiziţie căsuţe de lemn, tonete tot din lemn) – pentru târgurile tematice (de Crăciun şi de Paşte).
B. Dezvoltarea și diversificarea activităţilor economice.	
25.	Fierbinți-Târg Green Hub - înființare Parc Industrial specializat în producția de tehnologii verzi
26.	Fierbinți-Târg Comedy Hub – Centru pentru industrii creative
27.	Fierbinți-Târg Urban Escape - Amenajarea zonelor adiacente lacului Dridu, pentru crearea unui spațiu de agrement, promenadă și practicarea sporturilor
28.	Dezvoltarea, modernizarea sau adaptarea infrastructurii agricole şi silvice.
29.	Achiziţionarea terenurilor virane degradate, neutilizate sau abandonate şi reincluderea acestora în circuitul social/ economic sau ca rezervă de teren pentru viitoare investiţii la nivelul localităţii;
30.	Crearea de pieţe locale pentru organizarea unor târguri de utilaje, de inputuri pentru agricultură, pentru apicultori, târguri cu ocazia sărbătorilor legale şi religioase.
31.	Susţinerea financiară a unor programe de informare, consiliere şi orientare profesională pentru locuitori.
III. MODERNIZAREA ŞI DEZVOLTAREA DOTĂRILOR PUBLICE	
A. Modernizarea serviciilor de învățământ.	
32.	Organizarea unui centru de excelență în robotică în Fierbinți-Târg
33.	Construirea unui after-school.
34.	Proiect de eficienţă energetică la unităţile de învăţământ, realizarea de investiţii pentru eficienţă energetică şi dotarea căminului Liceului Tehnologic din localitate.
35.	Reabilitarea, extinderea şi modernizarea infrastructurii educaţionale, precum şi dotarea cu echipamente şi materiale didactice de ultimă generaţie.
36.	Crearea şi dezvoltarea de parteneriate şi reţele de cooperare în educaţie şi ocuparea forţei de muncă.
C. Modernizarea serviciilor de sănătate.	
37.	Construirea unei clinici locale /dispensar (cabinet stomatologic, laborator de analize medicale).
38.	Înființare policlinică în oraș Fierbinți-Târg
39.	Construire centru de îngrijiri paleative pentru bătrâni.

40.	Realizarea, reabilitarea, modernizarea şi extinderea infrastructurii sportive (sală de sport de mari dimensiuni, baze şi complexe sportive, parcuri active);
41.	Achiziţionarea clădirilor abandonate pentru demolare şi transformarea terenului aferent în spaţiu verde sau loc de joacă pentru copii, spaţiu de petrecere a timpului liber pentru seniori.
42.	Sală polivalentă și bazin de înot în UAT Fierbinți-Târg
43.	Crearea, reabilitarea, amenajarea, extinderea şi modernizarea infrastructurii serviciilor de sănătate, inclusiv dotarea cu echipamente inovatoare, de ultimă generaţie;
44.	Dotarea cu mijloace de transport pentru asistenţă sanitară de urgenţă (ambulanţă);
D. Dezvoltarea comunității locale.	
45.	Construirea, reabilitarea şi modernizare de locuinţe pentru tineri sau categorii socio-profesionale (medici, profesori, etc.), locuinţe sociale, consolidarea locuinţelor şi clădirilor publice în vederea reducerii riscului seismic,
46.	Crearea, amenajarea, extinderea, inclusiv dotarea spaţiilor verzi pentru atingerea normei UE de 26 mp de spaţii verzi/locuitor sau a normei OMS – de 50 mp de spaţii verzi/locuitor. Media de spaţii verzi/locuitor, în România este de 20,15 mp/locuitor, iar în Ialomiţa este de 9,23 mp de spaţii verzi/locuitor.
47.	Derularea unor programe care vizează instruirea, specializarea şi perfecţionarea angajaţilor primăriei.
48.	Derularea de programe (consiliere / mediere) în vederea prevenirii existenţei unor situaţii de abuz sau neglijenţă în familie şi / sau separarea de familie;
49.	Derularea unui program prin FSE+, noul Fond Social European Plus, atât pentru sprijinirea copiilor aflaţi în dificultate prin alocarea de resurse pentru acţiunii specifice de combatere a sărăciei în rândul copiilor, cât şi sprijinirea celor mai vulnerabili care suferă în urma pierderilor locurilor de muncă şi a reducerii de venituri, inclusiv prin furnizarea de alimente şi ajutor material de bază celor mai defavorizaţi.

Tabel 10 - Lista proiectelor propuse

5.1.1 Viziunea de dezvoltare spațială;

Orașul Fierbinți-Târg se prezintă astăzi ca un model de regenerare urbană, o localitate dinamică ce a reușit să îmbine armonios identitatea rurală tradițională cu exigențele unui oraș modern, verde și inteligent. Imaginea actuală a orașului este rezultatul unei transformări profunde, vizibilă în toate straturile organizării sale spațiale.

Un oraș interconectat și mobil

Fierbinți-Târg este un nod logistic și de mobilitate în nordul județului Ialomița. Centrul localității este descongestionat și prietenos cu pietonii, datorită variantei ocolitoare care preia traficul greu de pe DJ 101. Locuitorii beneficiază de un sistem de transport public integrat în rețeaua metropolitană, fiind conectați rapid de București prin trenul metropolitan.

Mobilitatea este definită de conceptul „Green Mobility”: o rețea extinsă de piste de biciclete leagă orașul de comunele limitrofe și șerpuiește pe malul Ialomiței, oferind o alternativă ecologică și recreativă. Stațiile de transport moderne, dotate cu afișaj digital în timp real, și punctele de încărcare pentru vehicule electrice reflectă standardele unui oraș „smart”. Elevii se deplasează în siguranță către unitățile de învățământ folosind microbuze electrice moderne.

Infrastructură edilitară completă și sustenabilă

Orașul oferă un confort urban total: rețeaua inteligentă de gaze naturale, sistemele moderne de alimentare cu apă și canalizare acoperă integral teritoriul intravilan. Iluminatul public eficient și sistemul de colectare selectivă a deșeurilor contribuie la un mediu curat și sigur. Energia care alimentează instituțiile publice provine în mare parte din surse regenerabile proprii (parcuri fotovoltaice), transformând Fierbinți-Târg într-o comunitate rezilientă energetic.

Economie diversificată: Tehnologie și Industrie Creativă

Peisajul economic este dominat de două motoare de creștere inovatoare:

- **Fierbinți-Târg Green Hub**, un parc industrial specializat în tehnologii verzi, care atrage investiții majore și oferă locuri de muncă înalt calificate.
- **Fierbinți-Târg Comedy Hub**, un centru de excelență pentru industriile creative, care capitalizează identitatea culturală unică a orașului și atrage talente din sectorul media și artistic. Agricultura rămâne un pilon de bază, dar este acum tehnologizată, beneficiind de piețe locale moderne și târguri de utilaje care susțin producătorii locali.

Turism și Agrement: „Urban Escape”

Fierbinți-Târg este o destinație turistică de referință. Malul râului Ialomița și zona lacului Dridu sunt transformate în spații de „Urban Escape”, cu zone de promenadă, campinguri moderne, parcuri de aventură și infrastructură pentru sporturi nautice. Patrimoniul cultural este pus în valoare prin tehnologii de realitate virtuală, iar biserica-monument istoric, restaurată, este punctul central al unui circuit de turism religios și cultural bine promovat. Turiștii beneficiază de structuri de cazare diverse, de la vile de vânătoare la pensiuni agroturistice cochete.

O comunitate educată și sănătoasă

Infrastructura socială este inima comunității. Liceul Tehnologic, reabilitat energetic, găzduiește un Centru de Excelență în Robotică, pregătind tinerii pentru economia viitorului. Serviciile de sănătate sunt asigurate de o policlinică modernă și o clinică locală dotată cu echipamente de ultimă generație.

Calitatea vieții este susținută de abundența spațiilor verzi și a parcurilor active, care depășesc normele europene de suprafață pe locuitor. Tinerii specialiști sunt atrași să rămână în oraș prin programele de locuințe dedicate (ANL/locuințe de serviciu), în timp ce seniorii beneficiază de îngrijire de înaltă calitate în centrul de îngrijiri paleative și de spații de relaxare dedicate.

În concluzie, Fierbinți-Târg este astăzi un oraș echilibrat, unde tehnologia servește cetățeanul, mediul natural este protejat, iar prosperitatea economică este accesibilă întregii comunități.

5.1.2 Scenarii de dezvoltare spațială

Obiectiv General	Asigurarea dezvoltării durabile și coerente a localității Fierbinți-Târg prin valorificarea potențialului agricol, economic, natural și uman, îmbunătățirea infrastructurii și a calității vieții locuitorilor.

SCENARIU POZITIV	**SCENARIU "IF NOT"**
1) **Evoluție spațială**	
Orașul se dezvoltă ordonat, prin densificarea zonelor existente și extinderi controlate de-a lungul axelor de transport. Teritoriul este clar ierarhizat între zonele rezidențiale liniștite, polul de industrii creative (Comedy Hub) și zona de producție verde (Green Hub).	Teritoriul suferă un proces de fragmentare. Construcțiile apar haotic, fără rețele de utilități dimensionate corespunzător, ducând la „urbanizarea sălbatică". Spațiile publice se degradează, iar terenurile virane rămân neutilizate sau devin depozite necontrolate de deșeuri.
2) **Impact economic și social**	
Crearea de noi locuri de muncă în sectoarele inovatoare oprește exodul tinerilor. Fierbinți-Târg devine un magnet pentru clasa creativă și pentru familiile care caută un stil de viață urban, dar conectat la natură. Parteneriatul cu Trenul Metropolitan transformă localitatea într-o alternativă viabilă de locuire pentru cei care lucrează în Capitală.	Economia rămâne dependentă de o agricultură de subzistență și de comerțul de mică amploare. Lipsa locurilor de muncă atractive duce la o îmbătrânire accelerată a populației și la abandonul multor imobile. Notorietatea actuală a localității se pierde, nefiind susținută de o infrastructură turistică reală.
3) **Mediul și calitatea vieții**	
Malul Ialomiței și zona lacului Dridu devin „plămânul verde" al regiunii, atrăgând fluxuri turistice constante. Infrastructura edilitară modernă (gaze, canalizare, colectare selectivă) elimină riscurile de poluare a solului și crește speranța de viață și confortul populației.	Presiunea asupra resurselor naturale crește. Fără un sistem de canalizare complet și fără managementul gunoiului de grajd, pânza freatică este expusă poluării. Disfuncționalitățile de trafic în centrul orașului se agravează, crescând nivelul de zgomot și noxe.
4) **Concluzie**	
Orașul își confirmă rolul de pol urban secundar, prosper și rezilient în județul Ialomița.	Orașul riscă să intre într-o spirală a declinului, pierzându-și relevanța regională și devenind o localitate-dormitor subdezvoltată, cu o calitate a vieții scăzută.

Această secțiune este esențială pentru a demonstra necesitatea juridică și economică a PUG-ului. Scenariul negativ subliniază costurile inacțiunii (poluare, depopulare, haos urbanistic), în timp ce scenariul pozitiv oferă autorității locale suportul pentru accesarea viitoarelor fonduri europene prin proiectele enumerate anterior.

5.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu. Elemente de mobilitate urbană

Propunerile de optimizare în teritoriu au ținut seama de prevederile din strategiile și documentațiile realizate la nivel național, regional și județean.

STRATEGIA NAȚIONALĂ PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A ROMÂNIEI 2030

România a adoptat în noiembrie 2018 prin HG nr. 877/2018 Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2030 (SNDDR 2030)[81], document ce asigură cadrul național pentru implementarea ODD menționate în Agenda 2030.

Din perspectiva orașului Fierbinți-Târg, următoarele obiective din cadrul Strategiei Naționale pentru Dezvoltarea Durabilă[82] a României 2030 au implicații economice directe și pot constitui repere strategice pentru dezvoltarea locală:	
ODD 8 - Muncă decentă și creștere economică 	Acest obiectiv are relevanță majoră pentru Fierbinți-Târg, în contextul unei economii locale caracterizate printr-o pondere ridicată a activităților de comerț, servicii și microîntreprinderi, precum și printr-un nivel moderat al ocupării forței de muncă. Implementarea ODD 8 presupune stimularea antreprenoriatului local, sprijinirea întreprinderilor mici și mijlocii, crearea de locuri de muncă stabile și reducerea dependenței de navetismul zilnic către centre urbane mai mari, în special către aria de influență a municipiului București.
ODD 9 - Dezvoltarea infrastructurii, industrializarea durabilă și promovarea inovației 	Pentru orașul Fierbinți-Târg, acest obiectiv se corelează în mod direct cu necesitatea modernizării infrastructurii de transport și utilități, precum și cu îmbunătățirea conectivității teritoriale și digitale. Lipsa unei baze industriale diversificate accentuează importanța investițiilor în infrastructura rutieră, feroviară și logistică, care pot susține atragerea unor activități economice productive, cu valoare adăugată mai ridicată, și integrarea mai eficientă a orașului în rețelele economice regionale.

81 *https://www.edu.ro/sites/default/files/Strategia-nationala-pentru-dezvoltarea-durabila-a-Rom%C3%A2niei-2030.pdf - Se aliniază la **Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă a ONU** și urmărește implementarea celor **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă (ODD)**.*

82 *Strategia-nationala-pentru-dezvoltarea-durabila-a-României-2030.pdf*

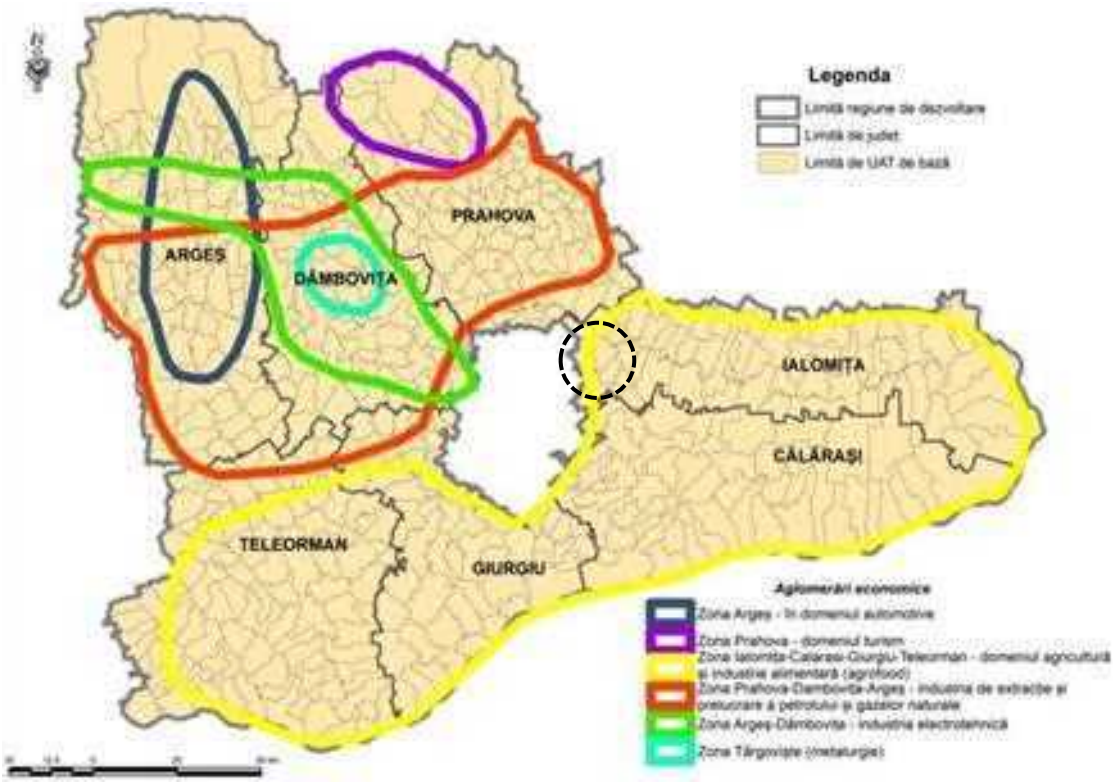
ODD 12 - Asigurarea unor modele de consum şi producție durabile 	În contextul specific al Fierbinți-Târg, acest obiectiv vizează promovarea unor modele economice sustenabile adaptate profilului local, în special în domeniul comerțului, serviciilor și agriculturii periurbane. ODD 12 susține tranziția către practici de utilizare eficientă a resurselor, reducerea risipei și stimularea economiei circulare la nivel local, contribuind la creșterea rezilienței economice și la protejarea capitalului natural.
ODD 17 - Parteneriate pentru realizarea obiectivelor 	Pentru un oraș mic precum Fierbinți-Târg, dezvoltarea economică durabilă este strâns legată de capacitatea de a construi parteneriate interinstituționale și public-private. Cooperarea cu autorități județene, regionale și naționale, precum și accesarea fondurilor europene, reprezintă instrumente pentru implementarea proiectelor de infrastructură, mobilitate, servicii publice și sprijin antreprenorial, contribuind la consolidarea rolului orașului ca centru local funcțional.
Corelarea obiectivelor de dezvoltare durabilă cu realitățile economice ale orașului Fierbinți-Târg evidențiază necesitatea unei abordări integrate, orientate spre creșterea ocupării forței de muncă, modernizarea infrastructurii, diversificarea bazei economice și consolidarea parteneriatelor. Aceste direcții pot susține tranziția orașului către un model de dezvoltare economică mai competitiv, sustenabil și adaptat provocărilor regionale și europene.	

PLANUL DE DEZVOLTARE REGIONALĂ 2021-2027[83]

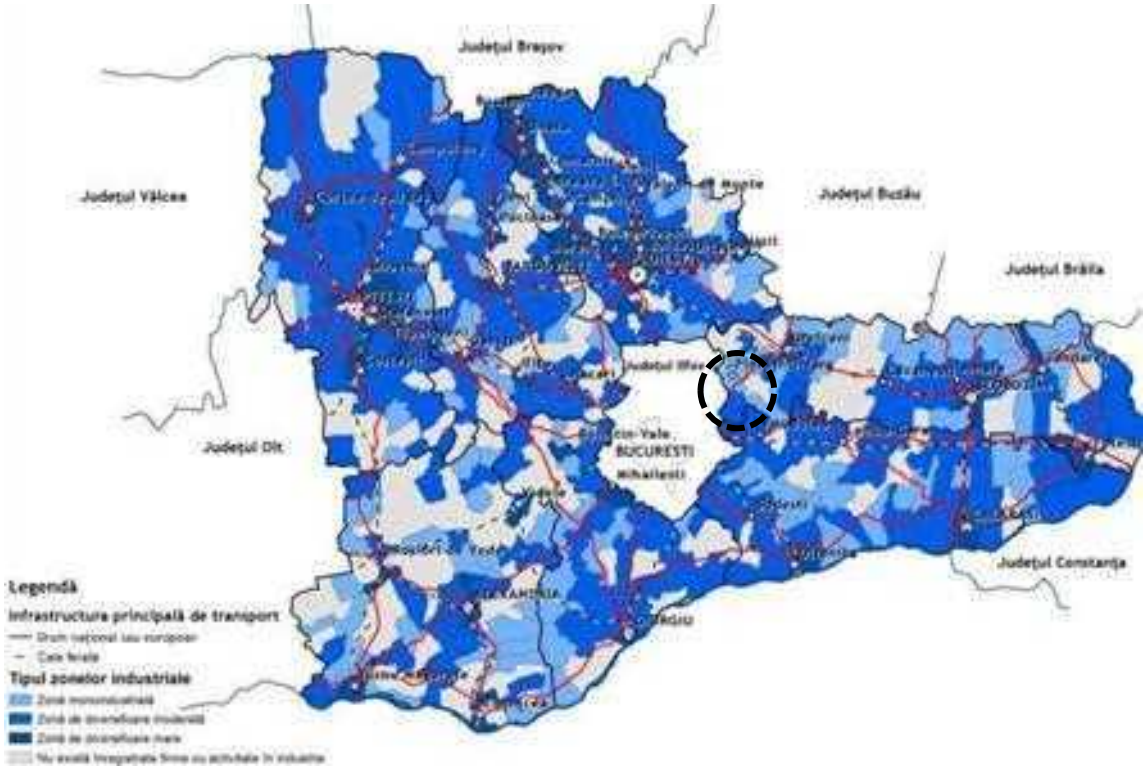
Conform Planului de Dezvoltare Regională Sud-Muntenia 2021–2027, orașul Fierbinți-Târg este încadrat în categoria **orașelor mici din zona de sud a regiunii**, caracterizate prin **profil economic preponderent agricol (Zona Ialomița–Călărași–Giurgiu–Teleorman – domeniul agriculturii și al industriei alimentare - agrofood)**, nivel scăzut al intensității tehnologice și **forme de declin industrial moderat**, asociate unei structuri economice slab diversificate. Din perspectivă funcțională, localitatea se înscrie în tipologia **orașelor cu rol de polarizare locală redusă**, aflate sub influența proceselor de suburbanizare generate de proximitatea centrelor urbane mai mari.

Această poziționare plasează orașul **Fierbinți-Târg** într-o arie de **specializare economică predominant agricolă**, integrată în **Zona Ialomița–Călărași–Giurgiu–Teleorman**, caracterizată prin concentrarea activităților din domeniul **agriculturii și al industriei alimentare (agro-food)**. Profilul economic rezultat reflectă o dependență structurală de exploatarea resurselor agricole și de funcțiunile conexe de procesare primară, cu un nivel relativ scăzut de diversificare industrială, dar cu potențial de dezvoltare prin integrarea în lanțuri agro-alimentare regionale și prin valorificarea piețelor de consum din proximitatea Bucureștiului.

83 *https://www.adrmuntenia.ro/pdr-20212027/static/1315*



Figură 37 - Zonele de concentrare şi specializare economică ale regiunii Sud Muntenia[84]



Figură 38 - Zonele monoindustriale din regiunea Sud Muntenia[85]

84 *„Studiu privind stadiul actual de dezvoltare al infrastructurii în regiunea Sud-Muntenia şi perspective de dezvoltare", PDR SM, p. 263*

85 *Sursa: "Studiu - Competitivitate și Inovare în regiunea Sud Muntenia" PDR SM, p. 265*

Conform **Planului de Dezvoltare Regională Sud-Muntenia 2021–2027**,[86] **viziunea strategică pentru anul 2027 prevede transformarea regiunii într-o zonă dinamică și prosperă, cu o economie modernă, eficientă din punct de vedere al utilizării resurselor, și o societate echitabilă și incluzivă.** Această viziune este susținută printr-o abordare integrată, ce combină investițiile în infrastructură (tip hard) cu dezvoltarea capitalului uman și competențelor (tip soft), în vederea asigurării unei dezvoltări economice, sociale și teritoriale durabile.

Obiectivul strategic general este acela de a stimula un **proces de creștere economică durabilă și echilibrată**, favorabilă incluziunii sociale și bazat pe inovare. Strategia urmărește:

- îmbunătățirea competitivității economiei regionale;
- reducerea disparităților economice și sociale;
- protejarea mediului și a biodiversității;
- utilizarea rațională a resurselor naturale

Direcții strategice și obiective economice aplicabile orașului Fierbinți-Târg

→ *Diversificarea structurală a economiei locale*	*Planul prevede, pentru orașele din zona de sud a regiunii, inclusiv Fierbinți-Târg, reducerea dependenței de activități economice primare cu valoare adăugată scăzută și stimularea diversificării funcționale. Această direcție urmărește extinderea bazei economice prin dezvoltarea activităților de procesare, servicii economice de proximitate și micro-producție nepoluantă, capabile să stabilizeze piața muncii locale.*
→ *Valorificarea potențialului agricol prin lanțuri valorice agro-alimentare*	*În concordanță cu obiectivul regional de creștere a rolului agriculturii în economia Sud-Munteniei, Fierbinți-Târg este vizat de măsuri care susțin **tranziția de la agricultura extensivă către activități agro-alimentare integrate**, incluzând procesarea primară, depozitarea și distribuția produselor agricole. Această orientare permite creșterea valorii adăugate locale și integrarea producției în circuite economice regionale.*
→ *Revitalizarea zonelor cu activitate industrială redusă*	*Pentru localitățile încadrate în **zone de declin industrial moderat**, PDR promovează reutilizarea și reconversia funcțională a terenurilor și infrastructurilor existente. În cazul Fierbinți-Târg, această direcție presupune orientarea către funcțiuni logistice, servicii suport pentru economie și activități productive de mică scară, cu impact redus asupra mediului.*
→ *Creșterea competitivității IMM-urilor prin specializare inteligentă*	*În cadrul obiectivului regional privind consolidarea competitivității economice, Fierbinți-Târg este eligibil pentru măsuri de **sprijinire a IMM-urilor locale**, în special din domeniile agriculturii, comerțului și serviciilor. Accentul este pus pe adoptarea tehnologiilor digitale, stimularea antreprenoriatului local și dezvoltarea unor micro-ecosisteme economice adaptate specificului teritorial.*
→ *Îmbunătățirea conectivității și a accesului la piețe*	*Planul subliniază rolul accesibilității în reducerea disparităților teritoriale. Pentru Fierbinți-Târg, obiectivele vizează **îmbunătățirea infrastructurii de transport locale și regionale**, facilitarea mobilității forței de muncă și creșterea atractivității economice prin conectarea mai eficientă la rețelele regionale de schimburi.*

86 *Planul de dezvoltare regională 2021 – 2027 al regiunii Sud Muntenia, P.394*
https://www.adrmuntenia.ro/pdr-20212027/static/1315

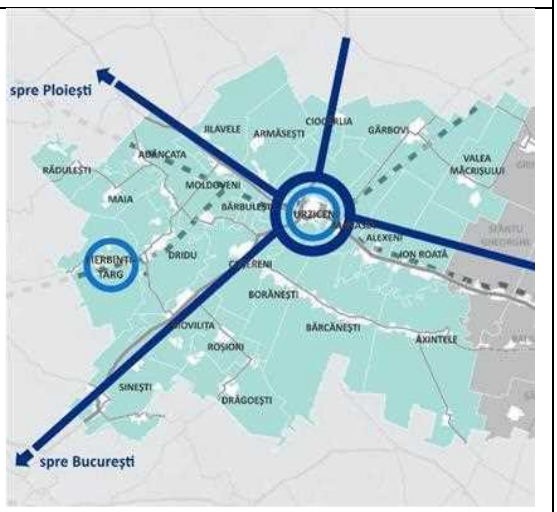
→ *Dezvoltarea capitalului uman și creșterea ocupări*	*Având în vedere caracteristicile demografice și nivelul redus de calificare superioară, PDR promovează în cazul Fierbinți-Târg **formarea profesională adaptată economiei locale**, reconversia forței de muncă din sectoare în declin și stimularea ocupării în activități economice emergente, ca elemente esențiale pentru stabilizarea socio-economică.*

În viziunea Planului de Dezvoltare Regională Sud-Muntenia 2021–2027, orașul Fierbinți-Târg este abordat ca **localitate urbană mică din zona agricolă a regiunii**, cu declin industrial moderat și potențial de restructurare economică. Obiectivele strategice aplicabile la nivel local urmăresc **diversificarea economiei, valorificarea potențialului agricol, revitalizarea funcțională a zonelor slab productive și creșterea competitivității IMM-urilor**, în paralel cu investiții în capitalul uman și conectivitate. Aceste direcții susțin tranziția orașului către un model de dezvoltare **durabil, echilibrat și rezilient**, integrat în dinamica regională a Sud-Munteniei.

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN IALOMIȚA (P.A.T.J. IALOMIȚA)[87]

Orașul Fierbinți – Târg:	localitate de rang III;
	categoria a VII-a – centru urban cu funcții specializate (necuprins în categoria precedentă și care este subordonat unui municipiu din categoriile I-V, caracterizat printr-un specific funcțional turistic, economic, de transport, energetic, rezidențial etc.; mărimea demografică este variabilă, nefiind determinantă).



Municipii și orașe centre urbane cu rol zonal: Urziceni, Fierbinți Târg Comune: Jilavele, Armășești, Ciocârlia, Gârbovi, Valea Măcrișului, Manasia, Alexeni, Ion Roată, Axintele, Bărcănești, Drăgoești, Roșiori, Coșereni, Borănești, Sinești, Movilița, Dridu, Maia, Rădulești, Adâncata, Moldoveni, Bărbulești	
Direcții de dezvoltare: Eco-agricultură (legumicultură); surse energetice regenerabile; piscicultură și turism pescuit; cercetare mediu și producție agricolă	
Intervenții Strategice:	
Urziceni: variantă ocolitoare, parc multifuncțional: cercetare/agricultură, producție alimentară; rețele utilități publice; domeniu public;	
Fierbinți Târg: rețele utilități publice; domeniu public; infrastructura de educție și sănătate;	
Alexeni: reciclare funcțională al fostului aerodrom, procesarea intermediară a produselor agricole;	
Comune: tehnologizare producție agricolă, rețele utilități publice; infrastructura de educție și sănătate; piscicultură, turism pescuit	

Figură 39 - Zona de cooperare Urziceni-Fierbinți Târg, conf PATJ - Strategia de dezvoltare teritorială

87 https://www.cicnet.ro/content/plan-amenajarea-al-teritoriului-judetean-ialomita

Extras Programe si proiecte prevăzute pentru Fierbinți-Târg[88]

Obiectiv Sectorial 1- Rețele de Conectivitate Conectarea la rețelele de transport și energie	
Politica 1b: Îmbunătățirea accesului la rețelele de transport energie	
Programe	*Proiecte*
Programul 1b-1. Rețele de transport gaze naturale	*Conectare sistem: Fierbinți Târg*

Obiectiv Sectorial 3: Dezvoltarea rețelei de localități Creșterea atractivității și calității locuirii la nivelul U.A.T. urbane și rurale	
Politica 3a. Îmbunătățirea conectivității urbane și rurale	
Programe	*Proiecte urbane*
Programul 3a-1 Rețea drumuri orășenești și comunale	*Reabilitare, modernizare drumuri orășenești și parcări: Fierbinți Târg*
	Amenajare drumuri de exploatare agricolă în UAT: Fierbinți Târg
	Realizare variantă ocolitoare: Fierbinți Târg,
Programul 3a-5. Energie electrică	*Extindere și modernizare iluminat public: Fierbinți Târg*
Politica 3b. Reabilitarea fondului construit și a domeniului public	
Programul 3b-1. Infrastructura de sănătate	*Constuire dispensar: Căzănești, Fierbinți Târg*
Programul 3b-2. Infrastructura de educație	*Modernizare și reabilitare scoală: Fierbinți Tîrg*
	Modernizare și reabilitare liceu și grupuri școlare: Scoala de arte și meserii Fierbinți Târg;
Programul 3b-3. Infrastructura culturală	*Reabilitare cămin cultural: Fierbinți Târg*
Programul 3b-4. Infrastructura socială	*Centru de asistență Fierbinți Târg*
Programul 3b-6. Clădiri administrative	*Reabilitare și modernizare primărie: Fierbinți Târg*
Programul 3b-7. Baze sportive	*Modernizare stadion: Fierbinți Târg*
Programul 3b-8. Domeniul public	*Înființare parc: Fierbinți Târg*
	Realizare spatii verzi: Fierbinți Târg

Politica 3c. Protecția și valorificarea patrimoniului construit		
Programe	*Proiecte urbane*	*Proiecte rurale*
Programul 3c-6. Reabilitarea și modernizarea căilor de acces către monumente	*Modernizare drumuri județene și comunale în cadrul următoarelor proiecte: DC 12 (Fierbinți-Târg – Dridu)*	*Modernizare drumuri județene și comunale: DC 12 (Fierbinți-Târg – Dridu)*

Politica 3d. Susținerea dezvoltării economice	
Programe	*Proiecte urbane*
Programul 3d-1. Activități de producție și servicii	*Construcție hală panificație: Fierbinți Târg*
Programul 3d-2. Expoziții, piețe, târguri	*Construcție piața agroalimentară: Fierbinți Târg*

88 *Conf. https://cjialomita.ro/wp-content/uploads/2019/10/Partea-4-Plan-de-actiune.pdf*

Extras - Plan de acțiune prevăzute pentru Fierbinți-Târg[89]

Titlul Proiectului	*Inițiator proiect*	*Localizare UAT*	*Sursa de finanțare*	*Perioada de realizare*
Obiectiv Sectorial 1- Rețele de Conectivitate				
Politica 1b: Îmbunătățirea accesului la rețelele de transport energie				
Programul 1b-1. Rețele de transport gaze naturale				
Conectare la sistemul de gaze naturale	*Consilii Locale*	*Fierbinți -Târg*	*Fonduri locale*	2019-2030
Programul 1b-1. Rețele de transport gaze naturale				
Conectare la sistemul de gaze naturale	*Consilii Locale*	*Fierbinți -Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2030*
Obiectiv Sectorial 3: Dezvoltarea rețelei de localități				
Politica 3-I-a. Îmbunătățirea conectivității urbane				
Programul 3-I-a-1 Rețea drumuri orășenești				
Reabilitare, modernizare drumuri orășenești și parcări	*Consilii Locale*	*Fierbinți -Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2025*
Amenajare drumuri de exploatare agricolă	*Consilii Locale*	*Fierbinți -Târg*	*Fonduri locale*	*2019-225*
Realizare variantă ocolitoare	*Consilii Locale*	*Fierbinți -Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2030*
Programul 3-I-a-4. Gaze naturale				
Înființare rețea distribuție	*Consilii locale / CONPET*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale / Fonduri furnizori*	*2019-2030*
Programul 3-I-a-4. Energie electrică				
Extindere și modernizare iluminat public	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale / Fonduri furnizori*	*2019-2025*
Politica 3-I-b. Reabilitarea fondului construit și a domeniului public în mediul urban				
Programul 3-I-b-1. Infrastructura de sănătate				
Construcție, modernizare dispensar	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale / Fonduri*	*2019-2023*
Programul 3-I-b-2. Infrastructura de educație				
Extindere, reabilitare, modernizare școli	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale / Fonduri UE*	*2019-2023*

89 *Conf. https://cjialomita.ro/wp-content/uploads/2019/10/Partea-4-Plan-de-actiune.pdf Pag. 18*

Modernizare, reabilitare liceu și grupuri școlare	*Consilii locale*	*Scoala de arte și meserii Fierbinți Târg;*	*Fonduri locale / Fonduri UE*	*2019-2025*
Programul 3-I-b-3. Infrastructura culturală				
Reabilitare, modernizare cămin cultural	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2025*
Programul 3-I-b-4. Infrastructura socială				
Centru de asistență / recuperare	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale / Fonduri UE*	*2019-2025*
Programul 3-I-b-6. Clădiri administrative				
Reabilitare și modernizare primărie	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2025*
Programul 3-I-b-7. Baze sportive				
Modernizare stadion	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2030*
Programul 3-I-b-8. Domeniul public				
Amenajare parc și spații verzi	*Consilii locale*	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2030*
Programul 3-I-c-6.Reabilitarea și modernizarea căilor de acces către monumente				
Modernizare drumuri comunale de acces (corelat cu Programul 1a-1. Rețea de transport rutier)	*Consilii locale*	*DC 12 (Fierbinți-Târg – Dridu),*	*Fonduri locale / Fonduri UE*	*2019-2030*
Politica 3-I-d. Susținerea dezvoltării economice în mediul urban				
Programul 3-I-d-1. Activități de producție și servicii				
Construcție hală panificație	Investitor privat	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale / Foduri UE*	*2019-2030*
Programul 3-I-d-2. Expoziții, piețe, târguri				
Construcție piața agroalimentară	Consilii locale	*Fierbinți-Târg*	*Fonduri locale*	*2019-2030*

PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ (P.M.U.D.)[90]



PLAN DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ AL ORAȘULUI FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA, AFERENT PERIOADEI DE PROGRAMARE 2024-2035.

Lista proiectelor propuse în cadrul Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al orașului Fierbinți-Târg a fost analizată inclusiv din perspectiva protecției mediului, cu o atenție deosebită asupra relației cu ariile naturale protejate de interes comunitar incluse în rețeaua Natura 2000. Această analiză a avut în vedere tipologia intervențiilor planificate, caracterul strategic al documentului și poziționarea aproximativă a proiectelor propuse.

În urma evaluării, **nu au fost identificate proiecte sau măsuri** care să genereze un impact evident ori semnificativ asupra integrității siturilor Natura 2000 situate pe teritoriul administrativ al orașului sau în vecinătatea acestuia. **Intervențiile propuse în cadrul PMUD sunt centrate pe dezvoltarea infrastructurii de mobilitate urbană prin soluții sustenabile și "prietenoase" cu mediul, cum ar fi reabilitarea drumurilor existente, dezvoltarea rețelelor de piste pentru biciclete, îmbunătățirea transportului public și modernizarea punctelor de transfer intermodal.** Prin natura lor, aceste măsuri nu presupun intervenții majore asupra ecosistemelor naturale și nici modificări structurale care să afecteze funcționarea habitatelor protejate deoarece intervențiile sunt în interiorul orașului.

Interacțiunea potențială dintre proiectele PMUD și ariile Natura 2000 este marginală, limitându-se la zonele unde sunt propuse 3 trasee de piste pentru biciclete paralele cu râului Ialomița. Aceste propuneri nu sunt însoțite, în această fază, de detalii privind amplasamentul exact al traseelor, materialele care vor fi utilizate sau tehnologia de execuție. Astfel, lucrările de modernizare a infrastructurii rutiere, ce includ amenajarea de piste pentru biciclete și trotuare în zona podului existent care leagă Fierbinți-Târg de localitatea Fierbinții de Jos, precum și modernizarea Drumului Comunal 23, se încadrează în categoria investițiilor cu impact redus asupra mediului, cu potențial pozitiv în ceea ce privește mobilitatea sustenabilă și accesul controlat în zonele periurbane.

Situl ROSCI0290 Coridorul Ialomiței nu este intersectat de nicio intervenție propusă prin PMUD, iar planul nu prevede nicio măsură sau acțiune care să se desfășoare în interiorul sau în imediata vecinătate a acestui sit. Astfel, nu există relaționări directe sau indirecte între acest sit și obiectivele PMUD.

Având în vedere informațiile disponibile la momentul actual, se apreciază că proiectele incluse în PMUD-ul orașului Fierbinți-Târg nu implică efecte semnificative asupra integrității ariilor naturale protejate, iar intervențiile propuse, în forma lor actuală, nu

90 *https://primariaFIERBINȚI-TÂRG .ro/FIERBINȚI-TÂRG /strategie-dezvoltare.php*

contravin obiectivelor de conservare ale rețelei Natura 2000. Eventualele relaționări teritoriale, limitate și neclare, vor fi clarificate și gestionate în etapele ulterioare de programare și proiectare, cu respectarea tuturor obligațiilor legale privind protecția mediului și conservarea biodiversității.

LISTĂ CU PROIECTE PROPUSE PRIN PMUD FIERBINȚI-TÂRG

OBIECTIV	DIRECȚIA	COD	PROIECT
Crearea unei rețele rutiere sigure și eficiente:	1.1 . Crearea unei rute ocolitoare pentru oraș pentru a redirecționa traficul de tranzit și a reduce congestionarea centrului urban	TM1	Variantă ocolitoare pe o distanță de 7km
		TM 2	Proiect pentru Nod Logistic Multi-modal la Intersecția Străzii Silozului cu Calea Ferată
		CT3	Construire 2 sensuri giratorii la intrările pe varianta ocolitoare
	1.2 Modernizarea rețelei principale de căi rutiere pentru a asigura o circulație mai sigură și mai eficientă în oraș	R1	Reabilitarea Drum Județean 101
		R2	Modernizare artere de legătură cu localitățile învecinate : DJ101U, DC21A, DC12 , DC23, strada Boierească
		R3	Realizare legătură între strada Boierească și DC12
		R4	Modernizare strada Gării
		R5	Modernizare strada Puțului
		R6	Extinderea străzii Puțului până la intersecția cu propunere de ocolitoare
		R7	Modernizare strada Lăutarilor
		R8	Extinderea străzii Lăutarilor până la intersecția cu strada Silozului
		R9	Reconfigurare Lalelei între Calea Urziceni și strada Dămăroaia
		R10	Modernizare strada Lalelei și strada Stejarului
		R11	Extinderea străzii Stejarului până la intersecția cu strada Gării
		R12	Modernizare Strada Cimitirului (DC 12)
		R13	Modernizare strada Mitică Libăr, strada Câmpului, strada Stupilor
		R14	Prelungire stradă între intersecția dintre strada Câmpului și strada Stupilor până la intersecția dintre strada Gării și prelungirea străzii Stejarului
		R15	Modernizarea străzii Garofiței și străzii Brândușa
		R16	Modernizarea străzii Complexului și strada Oborului
		R17	Prelungirea străzii Complexului până la prelungirea străzii Lăutarilor
		R18	Prelungirea strada Garofiței
		R19	Modernizare și extindere strada Crinului
		R20	Modernizare și extindere strada Viitorului
		R21	Modernizare străzi locale
		P1	Parcare subterană în zona primăriei
		CT4	Reconfigurarea intersecției dintre strada Lăutarilor și strada Salcâmului

		CT5	Reconfigurarea intersecției dintre Calea Urziceni, strada Balabanilor, Strada fierarilor și strada Chermezei
		CT6	Reconfigurarea intersecției dintre șoseaua Maia, strada Înclinată, strada Mică
		CT7	Reconfigurarea intersecției dintre șoseaua Maia, strada Trandafirului, strada Cimitirului
		CT8	Configurare sens giratoriu la intersecția dintre Calea București, strada Silozului
		CT9	Configurare sens giratoriu la intersecția dintre strada Complexului și strada Brândușa
		CT10	Configurare sens giratoriu la intersecția dintre strada Lătarilor și strada Puțului
		CT11	Configurare sens giratoriu la intersecția dintre strada Silozului și varianta de ocolitoare
		CT12	Configurare sens giratoriu la intersecția dintre strada SIlozului, strada Lalelei, strada Stejarului
		CT13	Configurare sens giratoriu la intersecția dintre șoseaua Maia, strada Podgorenilor și strada Bisericii
	1.3 Dezvoltarea unui sistem de management al traficului.	AP2	Implementarea unui sistem de management al traficului.
	1.4 Instituirea unor zone cu limita de viteză în zonele rezidențiale	CT1	Reconfirmarea străzilor locale și modernizarea lor prin căi rutiere înguste pentru calmarea traficului și obținere spațiu pentru reconformarea spațiilor adiacente.
		CT2	Proiect de înălțare a 17 treceri de pietoni
	1.5 Dezvoltarea unui sistem de management al locurilor de parcare	P3	Crearea unui regulament privind numărul minim de locuri de parcare pentru funcțiuni
		AP1	Crearea unei aplicații pentru plata, informarea de locurile de parcare din fierbinti târg
	1.6 Înființarea unui Centru de Management al Traficului ce funcționează pe baza unui sistem inteligent de monitorizare a traficului cu funcții/atribuții periferice până la nivel de periurban, functional ca un serviciu al Primăriei	CMT	Înființarea unui Centru de Management al Traficului
	1.7 Înființarea unei Autorități pentru Transportului Public	STP	Înființarea unei autorități de transport public
Dezvoltarea rețelelor pentru deplasări nemotorizate	2.1 Dezvoltarea infrastructurii principale de biciclete pentru a oferi locuitorilor o alternativă de deplasare ecologică și sigură	TB4	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe Șoseaua Gării
		TB6	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Lalelei
		TB7	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe Complexului
		TB8	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe Strada Puțului
		TB9	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Lăutarilor

		TB13	Construire pistă de biciclete în Grecii de Jos
		TB14	Construire pistă de biciclete pe strada Șanțucului, strada Crinului și strada Rozelor
		TB15	Construire pistă de biciclete pe strada Garofiței, strada Sârbului
		TB16	Construire pistă de biciclete pe strada Oborului și strada Cireșului
		TB17	Construire pistă de biciclete pe strada Malului, Strada Islazului, strada Fierarilor, Strada Drumul Vacilor
		TB19	Construire pistă de biciclete în Fierbinții de Jos
		TB20	Marcaje trasee pentru biciclete pe străzile locale
	2.2 Dezvoltarea traseelor de biciclete paralele cu râul Ialomița pentru a conecta diferite zone ale orașului și a facilita accesul la zonele de agrement	TB1	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe DJ 101
		TB2	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe DC 21A, str. Lungă DC 12
		TB3	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe DC 12
	2.3 Dezvoltarea pistelor de biciclete care să lege principalele obiective turistice pentru a încuraja turismul sustenabil și mobilitatea activă	TB5	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Silozului
		TB10	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Stroiești enilor și strada Salcâmului
		TB10	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Garofiței
		TB11	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Micșunești
		TB12	Construire pistă de biciclete bidirecțională pe strada Bisericii
		TB18	Construire pistă de biciclete pe strada Balabanilor
	2.4 Dezvoltarea traseelor pietonale de-a lungul râului Ialomița pentru a crea zone de promenadă și recreere accesibile tuturor	TB21	Construire traseu de agrement pentru biciclete la nord de Fierbinți-Târg
		TB22	Construire traseu de agrement pentru biciclete la sud de Râul Ialomița
		TB23	Construire traseu de agrement pentru biciclete la nord de Râul Ialomița
	2.5 Dezvoltarea trotuarelor și circulațiilor pietonale.	MP1	Modernizare străzi locale în circulații ocazional carosabile
		MP 2	Extindere si trotuare pentru dezvoltarea circulațiilor
		MP 3	Extindere si trotuare pentru dezvoltarea circulațiilor
		MP 4	Refacere pod pietonal
		MP 5	Extindere strada pietonală
		TP2	Creare depou autobuze cu stație de încărcare pentru autobuze electrice

	2.6 Dezvoltarea unui sistem de transport in comun local cu autobuze electrice	TP4	Fierbinți-Târg Green Mobility - achiziționare microbuze electrice pentru transportul elevilor
		TP5	Fierbinți-Târg Green Mobility - Înființare serviciu inteligent de transport public local rutier (autobuze electrice)
		TP6	Construire 75 (36 puncte pe ambele sensuri) de stații de transport public
	2.7 Înființare de stații electrice și park and ride	TP3	Instalare stații de încărcare pentru autobuze electrice în fierbinții de Jos
		EL1	Înființare stație electrică în zona centrală
		EL2	Înființare stație electrică în depoul de autobuze pentru TB
		El3	Înființare stație electrică pentru autobuze electrice Fierbinții de Jos
	2.8 Crearea unor rute de transport public în comun și pentru transportul elevilor cu autobuze electrice	TP7	Înființare 6 linii de transport public
	2.9 Promovarea mobilității durabile.	CP1	Campanie de promovare a mobilității prin prezentarea prezentului PMUD locuitorii din oraș
	2.10 Promovarea circulațiilor cu bicicleta	CP2	Campanie de promovare a circulațiilor cu bicicleta pentru locuitorii din oraș
	2.11 Promovarea râului Ialomița ca parc de activități sportive, de agreement și de loisir	CP3	Campanie de promovare a râului Ialomița ca zona de agrement și loisir pentru persoanele din afara orașului
Îmbunătățirea accesului către București	3.1 Modernizarea gării Fierbinți-Târg pentru a îmbunătăți conexiunile de transport și accesibilitatea către București	TP1	Modernizare gara
		IM1	Amenajare nod intermodal Gara Fierbinți cu Park and Ride (transport feroviar, transport public, parcare autoturisme, parcare biciclete)
	3.2 Crearea unui nod intermodal de tip Park & Ride pentru a facilita transferul eficient între transportul personal și cel public	P2	Parcare de tip *Park and Ride* în zona de sud a podului peste Ialomița
		IM1	Creare unui *Park and Ride* la gara
	3.3 Crearea unui centru pentru biciclete pentru închirierea, întreținerea și promovarea utilizării bicicletelor în oraș	BS1	Construire stație de tip bike sharing la gară
		BS2	Construire stație de tip bike sharing la limita vestică administrativă
		BS3	Construire stație de tip bike sharing la primărie
	3.4 Promovarea obiectivelor turistice	CP 4	Campanie de promovare a obiectivelor turistice din Fierbinți Târg pentru persoanele din afara orașului
	3.5 Propunerea extinderii traseelor STB în orașul Fierbinți	STB	Extindere traseului STB din satul Sitaru, comuna Grădiște până la intersecția dinspre Calea București și strada Viilor.

5.3 Dezvoltarea activităților economice

Pentru susținerea dezvoltării economice durabile a orașului **Fierbinți-Târg**, este necesară promovarea unei structuri economice policentrice, fundamentate pe delimitarea

clară a zonelor cu funcțiuni economice și pe reconversia funcțională a fondului construit subutilizat, în paralel cu consolidarea activităților economice existente și orientarea investițiilor către sectoare cu valoare adăugată sporită, compatibile cu profilul local. În acest context, dezvoltarea economică trebuie să valorifice poziția orașului în rețeaua urbană județeană și rolul său de centru urban secundar, cu funcții de deservire pentru teritoriile rurale adiacente.

Se recomandă planificarea și etapizarea unei infrastructuri economice de suport adecvate scării urbane, care să includă zone dedicate activităților de procesare agroalimentară, servicii pentru întreprinderi mici și mijlocii, spații pentru activități productive nepoluante și, pe termen mediu, structuri de tip parc de activități economice. Aceste intervenții pot contribui la consolidarea lanțurilor de valoare locale și la creșterea gradului de integrare a economiei urbane cu potențialul agricol al zonei de influență.

Integrarea funcțională a zonelor economice în structura urbană necesită modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare, îmbunătățirea accesibilității rutiere și feroviare și optimizarea conexiunilor cu principalele axe de transport regionale. În același timp, este necesară stimularea economiei de proximitate și a serviciilor urbane, prin reglementări urbanistice care să permită mixul funcțional controlat și revitalizarea zonelor centrale și a cartierelor rezidențiale, contribuind la diversificarea activităților economice și la animarea spațiului urban. Aceste direcții de acțiune trebuie corelate cu politicile de ocupare a forței de muncă și cu adaptarea ofertei educaționale și de formare profesională la cerințele pieței locale, în vederea retenției populației active și a creșterii competitivității economice. Printr-o abordare integrată, bazată pe planificare urbanistică coerentă și pe coordonarea investițiilor publice și private, orașul Fierbinți-Târg poate evolua către un ecosistem economic urban mai diversificat, rezilient și capabil să susțină dezvoltarea pe termen mediu și lung.

5.4. Evoluția populației

Estimarea evoluției populației stabile a **orașului Fierbinți-Târg** are la bază analiza integrată a principalilor indicatori demografici – natalitate, mortalitate, spor natural și migrație – corelați cu dinamica socio-economică la nivel local și județean. Abordarea ia în considerare atât tendințele istorice recente, cât și factorii structurali care influențează comportamentul demografic al populației, în special în contextul schimbărilor economice, al mobilității teritoriale și al îmbătrânirii demografice.

În intervalul 1992–2024, județul Ialomița a înregistrat o scădere a populației de aproximativ 36.000–38.000 de locuitori, populația după domiciliu diminuându-se de la 312.062 locuitori în 1992 la 275.751 locuitori în 2024. La nivel local, orașul Fierbinți-Târg a cunoscut o diminuare de aproximativ 1.240–1.300 de locuitori, populația coborând de la 5.537 locuitori în 1992 la 4.297 locuitori în 2024 (populație după domiciliu), respectiv 4.620 locuitori conform RPL 2021, diferențele fiind explicate de metodologia distinctă de raportare. Această evoluție confirmă vulnerabilitatea demografică accentuată a orașului, specifică centrelor urbane mici din proximitatea marilor poli de atracție regională.

Structura demografică actuală a orașului Fierbinți-Târg evidențiază restrângerea segmentului populației tinere și creșterea progresivă a ponderii populației vârstnice. Ponderea populației cu vârste între 0–14 ani este redusă și ușor inferioară celei județene, în timp ce segmentul de 65 de ani și peste este în creștere, reflectând un proces clar de îmbătrânire demografică. Deși populația activă (15–64 ani) rămâne majoritară, aceasta

este supusă unei presiuni crescute, determinată atât de raportul de dependență demografică, cât și de migrația externă și internă a forței de muncă tinere și calificate.

Natalitatea a înregistrat un declin constant în perioada 2010–2024, atât la nivel județean, cât și local. În județul Ialomița, rata natalității a scăzut de la 10,60‰ în 2010 la 7,41‰ în 2024, cu o medie anuală de 9,68‰. În orașul Fierbinți-Târg, scăderea a fost mai accentuată, de la 7,02‰ în 2010 la 6,28‰ în 2024, cu o medie anuală de 7,24‰. Deși perioada pandemică 2020–2021 a determinat o creștere conjuncturală a natalității, aceasta nu a fost suficientă pentru a inversa tendința descendentă pe termen lung.

Mortalitatea a avut o evoluție relativ stabilă până în anul 2019, fiind urmată de o creștere abruptă în perioada pandemiei de COVID-19, cu un maxim înregistrat în 2021, când rata mortalității a atins 18,19‰ la nivel județean și 21,59‰ în orașul Fierbinți-Târg. Deși în anii 2023–2024 se observă o scădere a acestui indicator, valorile rămân superioare celor din perioada pre-pandemică, pe fondul îmbătrânirii populației și al vulnerabilităților structurale ale sistemului de sănătate.

Ca rezultat al acestor evoluții, sporul natural este constant negativ pe întreaga perioadă analizată. În județul Ialomița, media sporului natural în intervalul 2010–2024 este de aproximativ -4,0‰, cu un minim de -8,20‰ în anul 2021. În orașul Fierbinți-Târg, dezechilibrul este mult mai accentuat, media sporului natural fiind de -10,53‰, cu valori minime de -13,48‰, ceea ce indică un dezechilibru structural sever între natalitate și mortalitate și o capacitate redusă de reînnoire demografică.

Migrația reprezintă un factor suplimentar de presiune asupra dinamicii populației. Mișcarea totală netă este negativă în majoritatea anilor analizați, mai pronunțată la nivel județean, dar persistentă și la nivel local. În anul 2022, județul Ialomița a înregistrat cea mai mare pierdere migratorie (-240 persoane), iar orașul Fierbinți-Târg a continuat să piardă populație, chiar dacă la valori absolute reduse (-1 până la -2 persoane/an în ultimii ani). Aceste evoluții reflectă atractivitatea rezidențială și economică limitată a zonei.

În absența unor intervenții consistente, **estimările demografice** indică menținerea trendului descendent al populației. Pe termen mediu, populația orașului **Fierbinți-Târg** este susceptibilă să coboare **sub pragul de 4.000 de locuitori**, concomitent cu accentuarea îmbătrânirii demografice și reducerea bazei populației active, cu efecte directe asupra **pieței muncii**, **serviciilor publice** și **funcționalității urbane**.

Din perspectivă urbanistică și de planificare teritorială, aceste evoluții impun **integrarea explicită a dimensiunii demografice** în politicile de dezvoltare locală, prin:

- măsuri de **sprijinire a familiilor tinere** și stimulare a natalității;
- creșterea **atractivității rezidențiale** prin îmbunătățirea condițiilor de locuire și a infrastructurii urbane;
- **diversificarea bazei economice locale** pentru reducerea migrației populației active;
- **adaptarea serviciilor sociale și medicale** la nevoile unei populații îmbătrânite.

Estimarea populației orașului **Fierbinți-Târg** evidențiază un **regim demografic fragil**, marcat de declin numeric susținut, spor natural negativ și pierderi migratorii persistente. Fără politici publice proactive și coerente, aceste tendințe vor continua să afecteze echilibrul socio-economic și funcționalitatea urbană a orașului, subliniind necesitatea unor **intervenții integrate și orientate strategic către stabilizare și revitalizare demografică**.

5.5. Căi de circulație și Transport. Mobilitate

Dezvoltarea infrastructurii, respectiv a rețelelor de utilități şi a drumurilor precum şi investițiile în unitățile de învățământ şi infrastructură educațională trebuie corelate permanent cu evoluția şi prognozele demografice pentru localitate. De asemenea se vor aplica politici de sprijinire a tinerilor astfel încât aceştia să rămână în localitate pentru întemeierea unei familii şi stoparea fenomenului migrațiunile.

Reabilitarea rețelei de drumuri trebuie realizată pe un proiect care să includă şi introducerea în subteran a tuturor rețelelor de utilități publice înainte de reabilitarea sau realizarea covorului asfaltic.

Toate drumurile din intravilan sunt propuse a fi modernizate și/sau supralărgite conform legislației în vigoare.

Rețeaua stradală a comunei este formată din străzi, uliţe și drumuri de exploatare nou introduse în intravilan. Acestea sunt reglementate astfel:

- Pentru fundăturile cu o lungime mai mică de 30 m, se propune un profil de 5,00 m;
- Platforma fundațiilor cu o lungime între **30 m și 100 m**, ce va avea un profil de minim **8,00 m**, se va redistribui între elementele componente, astfel că partea carosabilă va avea **6,00 m** și va fi prevăzută de ambele părți cu trotuare a câte **1,00 m**.;
- În cazul locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală, care în cazul celor prevăzute cu două benzi vor avea împreună în total minim **6,00 m**, cu un trotuar cel puțin pe o latură cu lățimea minimă de **1,00 m** (se vor efectua modificări corespunzătoare în documentație – ex. pag. 157, 158).
- Pentru străzile și ulițele principale, se propune un profil de 12,00 m;
- Pentru străzile și ulițele secundare, se propune un profil de 9,00 m.
- în zona intersecțiilor, sunt interzise amplasarea și realizarea supraterană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației, potrivit prevederilor **art. 47 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997**.

Pentru linia de cale ferată, se vor respecta reglementările conform O.U.G. 12/1998 cu modificările și completările ulterioare:

- *zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare publice*, definită ca fiind fâşiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului. În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane, cu excepţia proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport şi a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii;
- *zonei de protecţie a infrastructurii feroviare publice* definită ca fiind terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia. În zona de protecţie a

infrastructurii feroviare se interzice amplasarea oricăror construcţii, fie şi cu caracter temporar, *fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecţie*.

De asemenea, pentru suprafețele nou introduse în intravilan și pentru cele deja existente, dar care nu au acces carosabil corespunzător, este prevăzută extinderea tramei stradale. Circulațiile nou propuse vor avea un profil de minim 11,00 m.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:[91]

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Rețeaua stradală se va dezvolta în funcție de o serie de factori determinanți, relații de intercondiţionare şi condiții locale de tipul: evoluția fondului construit, creșterea economică din comună, programe de dezvoltare a turismului local, relief etc.

Amenajarea corespunzătoare a profilurilor transversale se poate face prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, iar lucrările de întreținere şi reparații ale străzilor se vor programa şi executa conform normativului de specialitate.

Proiectarea intersecțiilor noi şi amenajarea celor existente se face ţinându-se seama de fluxurile de circulație, de relațiile dintre curenții de trafic, de condițiile de vizibilitate şi de siguranță a circulației, amenajarea căilor de acces la drumurile publice făcându-se cu acordul prealabil al administratorului drumului public şi al poliției rutiere.

În funcție de intensitatea traficului, drumurile publice vor fi prevăzute cu stații amenajate în afara fluxului circulației, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitară și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale în intravilan și de către consiliile județene în extravilan, indiferent de categoria drumului. Amplasarea noilor stații de transport în comun se face la propunerea administrației publice locale, cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Parcarea autovehiculelor este admisă, de regulă, în zonele special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor. Autoritățile administrației publice locale și poliția rutieră au obligația de a reglementa parcarea și staționarea pe străzi. Parcarea/gararea la domiciliu făcându-se în mod curent în curțile locuințelor, se impune cu prioritate amenajarea de parcaje la dotările existente și impunerea asigurării locurilor de parcare la

91 Conform Regulamentul General de Urbanism

construcțiile noi, conform Regulamentului Local de Urbanism, anexat prezentului Memoriu General.

Este necesar să se ia măsuri pentru:

- **Modernizarea și extinderea infrastructurii de transport** - Principalele tipuri de măsuri avute în vedere în cadrul acestei priorități se referă la:
  - Creșterea capacității importante a rețelei de drumuri existentă;
  - Reabilitarea/modernizarea drumurilor aflate în gestiunea autorităților locale;
  - Modernizarea drumurilor de acces spre zonele cu potențial agricol;
  - Asigurarea siguranței traficului rutier;
  - Construirea și modernizarea infrastructurii rutiere de acces către potențiala zona turistică a comunei;
- **Amenajarea de căi pietonale:** Pentru siguranța pietonilor, este important să se amenajeze căi pietonale bine definite, separate de traficul rutier, în special în zonele cu trafic intens sau în apropierea școlilor și locurilor publice.
- **Amenajarea pistelor velo:** Dezvoltarea unui sistem velo la nivelul UAT-ului.
- **Marcarea drumurilor și asigurarea iluminatului stradal:** Marcarea drumurilor cu indicatoare și marcaje clare contribuie la orientarea și siguranța conducătorilor auto. Iluminatul stradal adecvat este esențial pentru a asigura vizibilitatea și siguranța pe timp de noapte.

Aceste măsuri ar trebui să fie implementate pentru a îmbunătăți calitatea infrastructurii rutiere și a siguranței circulației în orașul Fierbinți-Târg.

Se poate propune reconfigurarea spațiului public central prin pietonizare și un regulament ferm pentru zonele construite aferente acestuia ar scoate în valoare acest spațiu.

OBIECTIVELE DEZVOLTĂRII MOBILITĂȚII

Obiectiv general	*Îmbunătățirea mobilității urbane și teritoriale în orașul Fierbinți-Târg prin dezvoltarea unui sistem de transport sigur, accesibil, eficient și sustenabil, adaptat dimensiunii orașului, structurii sale funcționale și relațiilor de mobilitate locală și județeană.*

Obiective strategice și obiective specifice	
OS 1 – Creșterea accesibilității și funcționalității rețelei rutiere urbane	*OS1.1. Reducerea conflictelor dintre traficul local și traficul de tranzit pe DJ 101 prin reorganizarea circulației și măsuri de calmare a traficului;*
	OS1.2. Creșterea gradului de modernizare a străzilor secundare și colectoare;
	OS1.3. Îmbunătățirea siguranței rutiere în zonele rezidențiale și în proximitatea instituțiilor publice.
OS 2 – Dezvoltarea unui sistem de transport public local accesibil și eficient	*OS2.1. Asigurarea unui serviciu de transport public local care să deservească intravilanul orașului și satele aparținătoare;*
	OS2.2. Creșterea gradului de acces al populației la transport public, în special pentru elevi, vârstnici și persoane fără autoturism;

Obiective strategice și obiective specifice	
OS 3 – Promovarea mobilității active (pietonală și velo)	*OS2.3. Integrarea funcțională a transportului public rutier cu transportul feroviar.*
	OS3.1. Creșterea continuității și calității infrastructurii pietonale în zona centrală și în cartierele rezidențiale;
	OS3.2. Îmbunătățirea accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă;
	OS3.3. Crearea premiselor pentru dezvoltarea unei rețele velo funcționale, adaptate traficului local.
OS 4 – Creșterea siguranței și calității spațiului public urban	*OS4.1. Reducerea riscului de accidente rutiere și pietonale;*
	OS4.2. Diminuarea impactului negativ al traficului auto asupra mediului urban;
	OS4.3. Creșterea atractivității spațiilor publice prin intervenții de mobilitate integrată.
OS 5 – Consolidarea conectivității teritoriale și intermodale	*OS5.1. Valorificarea stației CFR Fierbinți-Târg ca punct de acces regional;*
	OS5.2. Dezvoltarea conexiunilor locale către gară prin moduri de transport durabile;
	OS5.3. Susținerea navetismului feroviar în relația cu București și alte centre urbane regionale.

LISTĂ DE PROIECTE PRIORITARE PENTRU DEZVOLTAREA MOBILITĂȚII ȘI TRANSPORTULUI ÎN ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG

Listă de proiecte prioritare pentru dezvoltarea mobilității și transportului în orașul Fierbinți-Târg	
Proiecte de infrastructură rutieră	*1. Realizarea variantei ocolitoare a orașului Fierbinți-Târg pentru devierea traficului de tranzit și a traficului greu din intravilan.*
	2. Reabilitarea și modernizarea străzilor colectoare și secundare din intravilan, cu refacerea sistemului rutier, a trotuarelor și a iluminatului public.
	3. Reconfigurarea intersecțiilor majore și introducerea de soluții de calmare a traficului în zonele rezidențiale și centrale.
	4. Modernizarea drumurilor de legătură cu localitățile limitrofe (Dridu, Grădiștea, Nuci), pentru creșterea siguranței și a conectivității teritoriale.
	5. Realizarea variantei ocolitoare a orașului Fierbinți-Târg pentru devierea traficului de tranzit și a traficului greu din intravilan.
Proiecte pentru transport public	*6. Înființarea unui sistem de transport public local urban și periurban, cu trasee regulate care să deservească cartierele orașului și satele aparținătoare.*
	7. Achiziția de microbuze electrice sau hibrid pentru transport public.
	8. Modernizarea și extinderea stațiilor de transport public, inclusiv dotarea acestora cu adăposturi, bănci, iluminat, panouri de informare și elemente de accesibilitate universală.
	9. Amenajarea unui punct de transbordare multimodal în zona stației CFR Fierbinți-Târg.

Proiecte pentru mobilitate pietonală	*10. Reabilitarea și extinderea rețelei de trotuare, cu asigurarea continuității și respectarea standardelor de accesibilitate pentru persoane cu mobilitate redusă.*
	11. Amenajarea de traversări pietonale sigure și vizibile, cu semnalizare modernă și iluminat dedicat.
	12. Reconfigurarea spațiilor publice centrale prin introducerea de zone partajate (shared-space) în proximitatea instituțiilor publice și a dotărilor urbane.
Proiecte pentru transport alternativ (velo)	*13. Dezvoltarea unei rețele coerente de trasee pentru biciclete, conform PMUD, conectând zona centrală, cartierele rezidențiale, gara și ieșirile din oraș.*
	14. Extinderea infrastructurii velo existente și integrarea acesteia în proiectele de modernizare stradală.
	15. Amplasarea de rastele pentru biciclete în zona instituțiilor publice, școlilor, pieței și stațiilor de transport public.
Proiecte pentru transport feroviar și intermodalitate	*16. Modernizarea stației CFR Fierbinți-Târg și a zonelor de acces pietonal și velo către gară.*
	17. Modernizarea stației CFR Fierbinți-Târg și a zonelor de acces pietonal și velo către gară.
	18. Amenajarea de facilități de tip „Park & Ride” și „Bike & Ride” în proximitatea stației feroviare.
	19. Integrarea orarului trenurilor cu viitorul sistem de transport public local pentru susținerea navetismului regional.
Proiecte pentru staționare și managementul parcărilor	*20. Amenajarea de parcări publice în zona centrală și în apropierea instituțiilor publice.*
	21. Reglementarea parcării la nivel local și implementarea unui sistem de management al staționării.
	22. Dezvoltarea parcărilor perimetrale pentru reducerea presiunii auto în zona centrală.
Proiecte suport și complementare	*23. Implementarea unui sistem local de management al traficului și de colectare a datelor privind mobilitatea.*
	24. Campanii de promovare a mobilității active (mers pe jos, bicicletă) și a utilizării transportului public.
	25. Corelarea proiectelor de mobilitate cu intervențiile de regenerare urbană și cu infrastructura verde-albastră a luncii Ialomiței.

Această listă de proiecte constituie baza operațională pentru implementarea viziunii de mobilitate urbană a orașului Fierbinți-Târg, asigurând coerență între investițiile publice, documentațiile de urbanism și obiectivele de dezvoltare durabilă la nivel local și județean.

Drumuri din extravilan

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național şi județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice,

cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.[92]

Construcțiile prevăzute în afara localităților și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.[93]

5.6. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial.

Stabilirea limitei intravilanului prin Planul de Urbanism General se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic.

În cazul extinderii tramei stradale și a anumitor zone funcționale, limita intravilanului propus se va raporta la acestea și va urmări să asigure o utilizare eficientă a terenurilor. În cazul localităților risipite, cu suprafețe mari de proprietăți, limita intravilanului se va stabili astfel încât să se asigure o parcelare corespunzătoare funcțiunilor propuse, indiferent de regimul cadastral/funcțional al terenurilor (teren agricol, pășuni, vii, livezi, păduri), în vederea unei dezvoltări economice echilibrate a acestora.

Limita intravilanului propus a fost conturată și trasată conform următoarelor criterii:

1. Rectificarea limitei aprobate a intravilanului existent, conform P.U.G. aprobat prin HCL 26/29.10.2015 și documentațiilor de urbanism aprobate, pe limite cadastrale;
2. Terenurile scoase din intravilan, trupurile izolate destinate gospodăriei comunale și zonei tehnico-edilitare, care nu mai funcționează în prezent;
3. Mărirea suprafeței de intravilan ține cont de propunerea creșterii economice prevăzută în Strategia de dezvoltare locală, cu accent pe dezvoltarea zonelor mixte;
4. Prezența unui pol agricol-industrial din sud, adiacent Gării, acesta favorizând dezvoltarea economică;
5. Introducerea în intravilan a zonelor în care există pe viitor intenții de dezvoltare din partea a diverși investitori și care pot contribui la creșterea economică, dar și la valorificarea elementelor de cadru natural.

Suprafața totală a intravilanului propus este de 766.05 ha. Această suprafață este compusă din:

- **Suprafața totală a intravilanului existent de 634,1 ha. ;**
- **Suprafața propusă pentru introducere în intravilan de 151.10 ha;**
- **Suprafața propusă pentru scoatere din intravilan de 19.15 ha.**

Suprafața totală de pajiști propusă pentru a fi introdusă în intravilan este mai mică decât suprafața totală de pajiști propusă pentru a fi scoasă din intravilan, astfel încât suprafața totală de pajiști din extravilanul localității Fierbinți-Târg nu se diminuează, dorindu-se doar reamplasarea acestor suprafețe.

92 Conf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.47, alin.(1)
93 Conf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.47, alin.(5)

Repartizarea suprafețelor din intravilanul propus pe zone funcționale, raportat la zonele funcționale din intravilanul existent este evidențiată în bilanțul teritorial de mai jos:

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	**ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG**			
	SITUAȚIA EXISTENTĂ		**SITUAȚIA PROPUSĂ**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%	**SUPRAFAȚĂ (ha)**	**%**
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	101.86	35.21%	**70.74**	**19.19%**
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*94.44*	*32.64%*	***44.89***	***12.18%***
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	*7.41*	*2.56%*	***25.85***	***7.01%***
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	38.63	13.35%	**0.07**	**0.02%**
M - Zona mixtă	59.55	20.58 %	**221.47**	**60.08 %**
M1*- Subzonă mixtă centrală*	*27.66*	*9.56%*	***27.78***	***7.54%***
M2*- Subzonă mixtă rezidențială*	*8.85*	*3.06%*	***113.43***	***30.77%***
M3 *- Subzonă mixtă nerezidențială*	*23.03*	*7.96%*	***80.26***	***21.77%***
ID - Zona unităților industriale	10.85	3.75%	**21.71**	**5.89%**
A - Zona unităților agricole	34.31	11.86%	**0.00**	**0.00%**
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	1.61	0.56%	**11.49**	**3.12%**
GC - Zona de gospodărie comunală	0.86	0.30%	**0.86**	**0.23%**
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	5.60	1.94%	**0.46**	**0.13%**
DS – Zona cu destinație specială	0.00	0.00%	**0.11**	**0.03%**
AP – Zona aflată permanent sub ape	0.00	0.00%	**1.08**	**0.29%**
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	36.06	12.46%	**40.64**	**11.03%**
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*23.63*	*8.17%*	***27.08***	***7.35%***
Cf *- Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente*	*12.43*	*4.30%*	***13.57***	***3.68%***
TOTAL	**289.31**	**100%**	**368.63**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	SAT FIERBINȚII DE SUS			
	SITUAȚIA EXISTENTĂ		**SITUAȚIA PROPUSĂ**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%	**SUPRAFAȚĂ (ha)**	**%**
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	155.43	77.48%	**129.30**	**60.74 %**
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*136.48*	*68.03 %*	***88.97***	***41.80%***
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	*13.78*	*6.87%*	***15.73***	***7.39%***
LMv *– Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare*	*5.17*	*2.58%*	***24.60***	***11.56%***
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	6.26	3.12%	**5.47**	**2.57%**
M - Zona mixtă	5.80	2.89%	**44.44**	**20.88 %**
M1*- Subzonă mixtă centrală*	*5.19*	*2.59%*	***5.25***	***2.47%***
M2*- Subzonă mixtă rezidențială*	*0.61*	*0.30%*	***37.08***	***17.42%***
M3 *- Subzonă mixtă nerezidențială*	*0.00*	*0.00%*	***2.11***	***0.99%***
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	4.12	2.05%	**4.14**	**1.94%**
GC - Zona de gospodărie comunală	1.21	0.60%	**1.21**	**0.57%**
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	1.12	0.56%	**0.47**	**0.22%**
AP – Zona aflată permanent sub ape	0.68	0.34%	**0.68**	**0.32%**
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	25.98	12.95%	**27.16**	**12.76%**
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*25.75*	*12.83%*	***27.16***	***12.76%***
Cf *- Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente*	*0.23*	*0.12%*	***0.00***	***0.00%***
TOTAL	**200.61**	**100%**	**212.85**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	SAT FIERBINȚII DE JOS			
	SITUAȚIA EXISTENTĂ		**SITUAȚIA PROPUSĂ**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%	**SUPRAFAȚĂ (ha)**	**%**
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	73.69	83.00%	**90.51**	**86.17%**
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*68.76*	*77.45%*	***90.51***	***86.17%***
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	*4.93*	*5.55%*	***0.00***	***0.00%***
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	0.87	0.98%	***0.00***	***0.00%***
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	0.07	0.08%	**0.07**	**0.06%**
GC - Zona de gospodărie comunală	2.04	2.30%	**1.12**	**1.07%**
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	0.80	0.91%	***0.00***	***0.00%***
AP – Zona aflată permanent sub ape	0.00	0.00%	**0.30**	**0.29%**
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	11.31	12.74%	**12.16**	**11.58%**
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*11.31*	*12.74%*	***12.16***	***11.58%***
TOTAL	**88.78**	**100%**	**105.03**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	SAT GRECII DE JOS			
	SITUAȚIA EXISTENTĂ		**SITUAȚIA PROPUSĂ**	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	%	**SUPRAFAȚĂ (ha)**	**%**
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	43.70	78.89%	**43.18**	**54.29%**
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	*43.70*	*78.89%*	***43.18***	***54.29%***
LMv *– Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare*	*0.00*	*0.00%*	***0.00***	***0.00%***
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	4.62	8.34%	**2.40**	**3.02%**
M - Zona mixtă	0.00	0.00%	**23.78**	**29.90%**
M2*- Subzonă mixtă rezidențială*	*0.00*	*0.00%*	**23.78**	**29.90%**
ID - Zona unităților industriale	0.00	0.00%	**2.16**	**2.72%**

GC - Zona de gospodărie comunală	1.16	2.09%	**1.94**	**2.44%**
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	5.92	10.68%	**6.07**	**7.63%**
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	*5.92*	*10.68%*	***6.07***	***7.63%***
TOTAL	**55.40**	**100%**	**79.54**	**100%**

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	**TOTAL UAT**			
	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUSĂ	
	SUPRAFAȚĂ (ha)	**%**	SUPRAFAȚĂ (ha)	%
L - Zona de locuire și funcțiuni complementare	**374.68**	**59.09 %**	**333.72**	**43.56 %**
LMr *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural*	***343.38***	***54.15%***	***267.54***	***34.93%***
LMu *- Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban*	***26.13***	***4.12%***	***41.58***	***5.43%***
LMv *– Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare*	***5.17***	***0.82%***	***24.60***	***3.21%***
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	**50.38**	**7.94%**	**8.81**	**1.15%**
M - Zona mixtă	**65.35**	**10.31%**	**289.69**	**37.82%**
M1*- Subzonă mixtă centrală*	***32.85***	***5.18%***	***33.03***	***4.31%***
M2*- Subzonă mixtă rezidențială*	***9.46***	***1.49%***	***174.29***	***22.75%***
M3 *- Subzonă mixtă nerezidențială*	***23.03***	***3.63%***	***82.38***	***10.75%***
ID - Zona unităților industriale	**10.85**	**1.71%**	**23.87**	**3.12%**
A - Zona unităților agricole	**34.31**	**5.41%**	**0.00**	**0.00%**
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție	**5.80**	**0.91%**	**15.69**	**2.05%**
GC - Zona de gospodărie comunală	**5.27**	**0.83%**	**5.13**	**0.67%**
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară	**7.53**	**1.19%**	**0.93**	**0.12%**
DS – Zona cu destinație specială	**0.00**	**0.00%**	**0.11**	**0.01%**
AP – Zona aflată permanent sub ape	**0.68**	**0.11%**	**2.06**	**0.27%**
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente	**79.27**	**12.50%**	**86.03**	**11.23%**
Cr *- Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente*	***66.60***	***10.50%***	***72.47***	***9.46%***

***Cf** - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente*	***12.67***	***2.00%***	***13.57***	***1.77%***
TOTAL	**634.10**	**100%**	**766.05**	**100%**

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în teritoriul administrativ se prezintă astfel:

BILANȚ TERITORIAL AL CATEGORIILOR DE FOLOSINȚĂ										
TERITORIU ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	**CATEGORII DE FOLOSINȚĂ (ha)**									
	Agricol				**Neagricol**					**TOTAL**
	Arabil	Pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Ape	Drumuri	Curți-Construcții	Neproductiv	
SITUAȚIA EXISTENTĂ										
EXTRAVILAN	3701.12	106.76	2.21	50.01	436.02	95.16	69.93	661.90	8.10	**5131.1984**
INTRAVILAN	124.55	26.20	0.00	8.38	0.00	0.68	63.88	407.27	3.13	**634.10**
TOTAL	**3825.67**	**132.96**	**2.21**	**58.39**	**436.02**	**95.84**	**133.81**	**1069.16**	**11.23**	**5765.30**
% din total	**66.36%**	**2.31%**	**0.04%**	**1.01%**	**7.56%**	**1.66%**	**2.32%**	**18.54%**	**0.19%**	**100%**
SITUAȚIA PROPUSĂ										
EXTRAVILAN	3585.17	106.99	2.21	34.42	436.02	95.16	64.84	665.70	8.74	**4999.25**
INTRAVILAN	240.50	25.97	0.00	23.97	0.00	0.68	68.98	403.46	2.48	**766.05**
TOTAL	**3825.67**	**132.96**	**2.21**	**58.39**	**436.02**	**95.84**	**133.81**	**1069.16**	**11.23**	**5765.30**
% din total	**66.36%**	**2.31%**	**0.04%**	**1.01%**	**7.56%**	**1.66%**	**2.32%**	**18.54%**	**0.19%**	**100%**

În cadrul propunerii de Plan Urbanistic General pentru UAT Fierbinți-Târg, reglementarea zonelor funcționale urmărește optimizarea utilizării terenurilor și consolidarea echilibrului între zonele de locuire, funcțiuni complementare, activități economice și spații verzi. Analiza comparativă între situația existentă și cea propusă evidențiază modificări semnificative în structura suprafețelor ocupate de principalele zone funcționale:

Zona de locuire și funcțiuni complementare (L)

Suprafața totală dedicată locuirii și funcțiunilor complementare este propusă a fi de 333,72 ha, reprezentând 43,56% din totalul UAT, în scădere față de situația existentă (374,68 ha, 59,09%). Subzonele sunt reorganizate astfel: subzona rurală (LMr) scade la 267,54 ha

(34,93% din UAT), în timp ce subzona urbană (LMu) crește la 41,58 ha (5,43% din UAT). De asemenea, se propune o dezvoltare semnificativă a subzonei de locuințe de vacanță și unități de cazare (LMv), care ajunge la 24,60 ha (3,21%), comparativ cu doar 5,17 ha în prezent.

Zona pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)

Suprafața totală propusă pentru instituții publice și servicii este de 8,81 ha (1,15% din UAT), în scădere marcată față de cele 50,38 ha (7,94%) existente, reflectând o redefinire a zonificării funcționale.

Zona mixtă (M)

Se propune o extindere masivă a zonei mixte, care ajunge la 289,69 ha (37,82% din UAT), față de 65,35 ha în prezent. Această creștere este susținută în principal de subzona mixtă rezidențială (M2), care se extinde de la 9,46 ha la 174,29 ha (22,75%), și de subzona mixtă nerezidențială (M3), care crește de la 23,03 ha la 82,38 ha (10,75%). Subzona mixtă centrală (M1) rămâne relativ constantă la 33,03 ha.

Zona unităților industriale (ID)

Se propune extinderea suprafeței destinate activităților industriale la 23,87 ha (3,12% din UAT), mai mult decât dublu față de situația existentă (10,85 ha).

Zona unităților agricole (A)

Zona agricolă este redusă la 0,00 ha (0,00%), întregul surplus fiind redirecționat către alte funcțiuni (în special mixte sau industriale), față de cele 34,31 ha existente anterior.

Zona de parcuri, recreere, turism și perdele de protecție (SP)

Suprafața propusă crește semnificativ la 15,69 ha (2,05% din UAT), comparativ cu 5,80 ha în prezent, subliniind o prioritizare a spațiilor verzi și a zonelor de agrement.

Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (C)

Suprafața totală destinată infrastructurii de transport crește la 86,03 ha (11,23% din UAT). Aceasta include subzona rutieră (Cr) cu 72,47 ha și subzona feroviară (Cf) cu 13,57 ha, asigurând suportul necesar pentru mobilitatea teritorială.

Alte zone (GC, TE, DS, AP)

- Gospodărie comunală (GC): Se menține la o valoare apropiată, de 5,13 ha (0,67%).
- Echipare tehnico-edilitară (TE): Scade la 0,93 ha (0,12%).
- Destinație specială (DS): Apare o subzonă nouă de 0,11 ha (0,01%).
- Zone sub ape (AP): Suprafața crește la 2,06 ha (0,27%).

Aceste modificări urmăresc o transformare structurală a teritoriului, prin diversificarea funcțiunilor (creșterea zonelor mixte), extinderea zonelor de loisir și a infrastructurii, asigurând un cadru de dezvoltare sustenabil pentru întreaga comunitate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Este necesară respectarea şi asigurarea suprafeţelor de spatii verzi impuse conform legislației în vigoare, art. 10, alin (3) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, care prevede ca:

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 20 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2010, și de minimum 26 m2/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.*94*

Din punct de vedere al spațiilor verzi, în sensul Legii 24/2007, privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art. 3, sunt prezente următoarele categorii:

Spatii verzi amenajate, formate din:

- spații verzi publice cu acces nelimitat – parcuri reglementate prin prezentul P.U.G. în orașul Fierbinți-Târg și satul Fierbinții de Sus;
- Spatii verzi publice de folosință specializată, aferente dotărilor publice:
    - grădinițe, școli, unități sanitare, instituții, edificii de cult, cimitire;

Perdele de protecție, formate din:

- spații verzi de aliniament, adiacente căilor de comunicație – acestea sunt formate din:
    - perdele de protecție – de-a lungul străzilor propuse spre modernizare, aflate în zona de siguranță a drumurilor. Zona de siguranță a drumurilor este reglementată la 1.50 m şi este măsurată de la marginea rigolei carosabile;
    - perdele de protecție de-a lungul cursurilor de apă;
    - perdele de protecție față de unitățile tehnico-edilitare.

Raportat la suprafața de 15.69 ha de spații verzi propuse şi la populația stabilă la 1 decembrie 2021 de 4446 locuitori (conform sursa I.N.S.S.E. - Baza de Date Tempo Online), se asigură o suprafață de 35,29 mp/cap de locuitor, fiind îndeplinite astfel cerințele Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art. 10, alin (3) precum şi a Ordonanței de urgență nr. 114 din 17.10.2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, art. II, alin. (1) ce exprimată obligația asigurării unei suprafețe de spațiu verde de minimum 26 m2/locuitor.

5.7. Măsuri în zonele cu riscuri naturale

Riscul Seismic

Factorul de risc este amplificat de prezența rocilor necoezive (nisipuri, pietrișuri) și a terenurilor mlastinoase, unde impactul undelor seismice este mai distrugător comparativ cu rocile compacte.

- Coeficienți de risc local:
    - Roci sedimentare cimentate: 2,4
    - Nisipuri umede: 1,4 – 4,4
    - Rambleuri: 4,4 – 11,6
    - Terenuri mlaștinoase: 12,0
- Măsuri obligatorii:

94 preluare după https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/86267

- Proiectare conform normativelor P-100/1-2006 și OG 20/1994.
- Prioritizarea consolidării clădirilor construite între 1950-1976 (norme vechi, parter flexibil) și a celor din zidărie tradițională fără control tehnic.
- Realizarea de expertize tehnice și inventarierea clădirilor cu risc ridicat.
- Crearea spațiilor tampon pentru adăpostirea populației în caz de necesitate.

Riscul de Inundații

Gestionarea riscului se face unitar, sub coordonarea Administrației Bazinale de Apă (A.B.A.) Buzău-Ialomița, conform Directivei 2007/60/CE.

- Restricții de utilizare a terenului:
  - Zone improprii: Albiile cursurilor de apă și zonele de protecție hidrotehnică.
  - Zone cu amenajări speciale: Terenuri inundabile cu probabilitate de 1% (necesită aviz special Apele Române).
- Măsuri de intervenție specifice (Fierbinți-Târg):
  - Punerea în siguranță a barajului Dridu (Etapa II): reabilitare evacuatori, drenaj, supraînălțare diguri DJ 101 și DC 185.
  - Proiect Prioritar: Reabilitarea și dublarea podului peste râul Ialomița (DJ 101U) – structură nouă independentă, lărgire carosabil la 7,8 m, lungime 64,4 m.
  - Întreținerea albiilor prin eliminarea vegetației și a deșeurilor pentru asigurarea secțiunilor de scurgere.

Instabilitatea Terenului (Eroziuni și Alunecări)

Deși nu s-au identificat zone cu risc major de alunecări de teren, există un risc ridicat de eroziune a malurilor.

- Măsuri de protecție:
  - Lucrări de regularizare și apărări de mal în punctele critice.
  - Evaluarea obligatorie a stabilității malurilor la proiectarea oricărei construcții limitrofe.
  - Stabilirea distanței de retragere față de malul instabil prin studii geotehnice de detaliu.

Condiții Geotehnice și Fundare (PSUC)

Teritoriul este caracterizat de prezența Pământurilor Sensibile la Umezire (PSUC), în special Complexul Loessoid (A).

- Caracteristici critice:
  - Loess Grupa A: Suferă tasări suplimentare bruște la umezire, fără creșterea încărcării.
  - Nivel hidrostatic: Variabil (0,5m - 2,0m în luncă; 2,0m - 3,0m în zona de câmp).
  - Presiune convențională (P_{conv}): 115 kPa (pentru $B=1.0m, D_f=0.9m$).
  - Rezistența structurală (σ_0): 25 kPa.

- Reguli de execuție:
  - Săpăturile peste 3,0 m adâncime se execută obligatoriu cu sprijiniri (conform NP 124/2010).
  - Evitarea săpăturilor în perioadele ploioase sau de îngheț.

- Protecția utilităților: Distanța minimă a rețelelor de apă față de fundații este de 3 m (direct în pământ) sau 1,5 m (în canale de protecție).

Cadrul Normativ de Referință

Orice lucrare de intervenție sau construcție nouă trebuie să respecte:

- NP 074/2022: Cercetarea geotehnică a terenului.
- NP 125/2010: Fundarea pe pământuri sensibile la umezire (colapsabile).
- P 100-1/2013: Cod de proiectare seismică.
- SR EN 1997 (Eurocod 7): Proiectare geotehnică.

ZONE DE PROTECTIE

În scopul asigurării unei calități corespunzătoare a observațiilor și măsurătorilor meteorologice specifice, în jurul platformelor meteorologice se instituie zone de protecție a căror lățime este de 30 m. În aceste zone de protecție este interzisa executarea oricăror construcții sau instalații supraterane.

Amplasarea pe o distanta de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție prevăzute la paragraful anterior de construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înalta tensiune sau de telecomunicații, de obiective care emit în atmosfera fum sau pulberi, de sisteme de irigații prin aspersiune, ca și plantarea de perdele forestiere se fac numai în baza avizului de amplasament eliberat de autoritatea publica centrala din domeniul apelor.

Zonele prevăzute anterior sunt considerate, în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, zone supuse unor reglementari speciale

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- albia minora a cursurilor de apa;
- suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apa și de vegetație acvatica, precum și țărmul marii;
- suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
- suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maxima de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automata a calității apelor.

Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10 - 50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilita în conformitate cu art. 5 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.
- Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.
- Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite: 3 m.
- Baraje și lucrări-anexe la baraje:
- Lățimea zonei de protecție (m)
- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automata a calității apei, construcții și instalații hidrometrice: 2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor: 1 m în jurul acestora

Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători: 1,5 m în jurul acestora.

Instituirea zonelor de protecție pentru captările de apă de suprafață și subterană pentru utilizarea în scop potabil se realizează în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, precum și a Ordinului nr. 1278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, pentru sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora, conform legislației în vigoare

Deținătorii și/sau operatorii de servicii de apă ai captărilor, construcțiilor și instalațiilor, aflate în funcțiune, au obligativitatea legală de a institui zonele de protecție, conform normelor prevăzute de HG nr. 930/2005. Astfel, deținătorii și/sau operatorii servicii de apă ai captărilor de ape subterane destinate alimentării centralizate cu apă potabilă instituie zonele de protecție în baza studiilor hidrogeologice prevăzute la art. 12 alin. (1) al HG nr. 930/2005 efectuate în cadrul Institutului Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor. Pentru captările de ape de suprafață delimitarea și instituirea zonelor de protecție se realizează de către deținători și/sau operatorii servicii de apă, conform prevederilor cap. IV al HG nr. 930/2005 și art. 5 al Legii Apelor nr. 107/1996 cu completările și modificările ulterioare.

În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu art. 5 alin.(1) din Legea apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul evitării deteriorării calității surselor de apă.

În zonele de protecție sanitară cu regim de restricție terenurile pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- utilizării îngrășămintelor naturale si chimice;
- utilizării substanțelor fitosanitare (pesticide și biocide);

- irigării cu ape uzate, chiar epurate complet;
- amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- amplasarea de: abatoare, triaje de cale ferată, baze auto; bazine neetanșe de ape reziduale, haznale cu groapa simplă; locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare fără sistem de canalizare; cimitire umane și de animale, de mașini, containere de deșeuri; balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră; campinguri, ștranduri fără sisteme de canalizare;
- executarea de construcții pentru activități industriale și agricole: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare; depozite de carburanți, lubrefianți, combustibili solizi;
- spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei; etc.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Astfel sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum si:

- amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei si a instalațiilor;
- deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;
- pescuitul și scăldatul;
- recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor;
- utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice si a substanțelor fitofarmaceutice;
- irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- pășunatul.

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergenţe naturale (izvoare), drenuri şi foraje, iar măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane și a lacurilor fată de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, respectiv regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Conform prevederilor art. 20 al HG nr. 930/2005, pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului. Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

În perimetrele de protecție hidrogeologică sunt interzise:

- evacuarea de ape pluviale din zone urbane sau din zone de trafic rutier;
- amplasarea de unități care evacuează ape reziduale cu risc mare de poluare;

- depozitarea, staționarea sau introducerea în subteran a substanțelor poluante;
- efectuarea de irigații cu ape uzate, neepurate sau insuficient epurate;
- amplasarea de unități zootehnice;
- amplasarea de platforme de gunoi, containere cu deșeuri;
- executarea de descopertări prin care stratul acoperitor, protector al acviferului este îndepărtat;
- executarea de foraje pentru prospecțiuni, explorări şi exploatări de petrol, gaze, etc.

Conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în autorizațiile de gospodărirea apelor este inclusă obligativitatea instituirii zonelor de protecție cu regim sever, a zonelor de protecție cu regim de restricție și a perimetrelor de protecție hidrogeologică, pentru captările de apă de suprafață și subterană destinate potabilizării.

În conformitate cu Legea Apelor 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, Art. 33, alin 6.1 - Proprietarii / administratorii lucrărilor inginerești de arta (poduri) sunt obligați sa asigure secțiunea optima de scurgere a apelor, pe cheltuiala proprie, in limita a doua lungimi ale lucrării de arta (poduri) in albia majora in amonte si in limita unei lungimi a lucrării de arta (poduri) in albia minora in aval, pentru a respecta parametrii avizați.

Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora.

Se exceptează de la interzicerea amplasării a noilor obiective socioeconomice care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și lucrările de supratraversare și subtraversare ale cursurilor de apă, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung și ale planurilor de management al riscului la inundații. Lucrările și/sau măsurile de reducere a riscului la inundații pentru noile obiective socioeconomice se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

Avizul de amplasament, obținut în baza metodologiei elaborate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, nu exclude obligația obținerii avizului de gospodărire a apelor și a celorlalte avize necesare, potrivit legii.

Obținerea avizului de amplasament și a avizului de gospodărire a apelor condiționează eliberarea de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construire.

Avizul de amplasament, obținut în baza metodologiei elaborate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, nu exclude obligația obținerii pentru noile obiective socio-economice a avizului de gospodărire a apelor și a celorlalte avize necesare, potrivit legii.

Construcțiile și obiectivele existente, amplasate în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție, vor fi identificate de administrațiile bazinale de apă, solicitându-se prin autoritățile administrației publice locale sau județene emitente a autorizației de construcție demolarea acestora. În situația în care demolarea nu este posibilă, beneficiarii vor fi obligați să declare pe propria răspundere că își asumă riscurile în caz de inundații.

SET DE PROPUNERI DE ELIMINARE SAU DE REDUCERE A IMPACTULUI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE

Pentru comuna Fierbinți-Târg, există numeroase propuneri care pot contribui la eliminarea sau reducerea impactului schimbărilor climatice. Aceste propuneri pot viza mai multe aspecte, inclusiv reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, creșterea rezilienței la schimbările climatice și promovarea dezvoltării durabile.

Eficiență Energetică	*Promovarea utilizării energiei regenerabile, cum ar fi panourile solare, pentru alimentarea cu energie electrică a locuințelor și infrastructurii publice.* *Implementarea unor programe de eficiență energetică pentru clădiri publice și locuințe private, inclusiv izolarea termică și utilizarea de echipamente mai eficiente din punct de vedere energetic.*
Transport Durabil	*Dezvoltarea infrastructurii pentru transport alternativ, cum ar fi piste pentru biciclete sau trotuare, pentru a promova mijloacele de transport nepoluante. Promovarea utilizării autovehiculelor electrice sau hibride și îmbunătățirea serviciilor de transport public.*
Agricultură Sustenabilă	*Promovarea practicilor agricole durabile care reduc emisiile de gaze cu efect de seră, cum ar fi agricultura ecologică, gestionarea eficientă a apei și utilizarea îngrășămintelor organice.* *Implementarea tehnologiilor agricole inovatoare care pot contribui la reducerea impactului schimbărilor climatice în sectorul agricol.*
Gestionarea Resurselor de Apă	*Dezvoltarea unor sisteme de gestionare a apei eficiente pentru a face față schimbărilor climatice, inclusiv colectarea și stocarea apei de ploaie.* *Promovarea utilizării eficiente a apei în gospodării și agricultură.*
Conservarea Zonelor Verzi	*Protejarea și extinderea zonelor verzi, parcurilor și pădurilor pentru a menține biodiversitatea și a contribui la reducerea insulelor de căldură urbane.* *Promovarea practicilor de amenajare peisagistică ecologică.*
Conștientizare și Educație	*Organizarea de campanii de conștientizare și educație pentru comunitate cu privire la schimbările climatice și la modul în care fiecare locuitor poate contribui la reducerea impactului acestora.* *Implicarea școlilor și a tinerilor în activități de educație ecologică.*

Aceste sunt doar câteva dintre propunerile care pot contribui la reducerea impactului schimbărilor climatice în comuna Fierbinți-Târg. Implementarea acestor măsuri ar trebui să fie coordonată și să implice atât autoritățile locale, cât și comunitatea, pentru a asigura o dezvoltare durabilă și o mai bună protecție împotriva schimbărilor climatice.

5.8 Restricții și permisivități constructive rezultate din caracteristicile geotehnice ale teritoriului

Restricții și măsuri de siguranță constructive

- **Fundare pe Pământuri Sensibile la Umezire (PSUC):** Stratul de fundare este identificat ca fiind **praf nisipos argilos (loess)**, cu o presiune convențională de **115 kPa**.
    - Rezistența structurală pentru acest tip de pământ este de **25 kPa**; sub această presiune apare fenomenul de tasare suplimentară prin umezire (până la saturare).

- Se impun măsuri stricte pentru evitarea umezirii terenului sub fundații prin asigurarea scurgerii gravitaționale a apelor pluviale în afara zonei construcției.

- **Măsuri de execuție a săpăturilor:**
  - Săpăturile mai mari de **3,00 m** în soluția de fundare directă trebuie executate și menținute exclusiv cu **sprijiniri** conform normativelor în vigoare.
  - Se interzice programarea lucrărilor de săpături în perioade de îngheț sau ploi intense.
  - Este obligatorie examinarea și avizarea naturii terenului la cota finală de fundare de către o echipă formată din proiectant, geotehnician, constructor și beneficiar înainte de betonare.

Restricții în zonele de risc natural

- **Risc Seismic:** Localitatea este încadrată în zona de intensitate seismică **VIII MSK**.
  - Accelerația terenului pentru proiectare este **ag = 0,35g** (conform P100-1/2013), ceea ce impune standarde ridicate de rezistență seismică pentru toate construcțiile.
- **Zone Inundabile și de Protecție:** * Amplasarea de noi obiective economice sau sociale în **albia majoră inundabilă** este permisă doar în baza unui **aviz de amplasament** care să reglementeze măsurile de evitare a pericolului de inundare.
  - Se impun zone de protecție sanitară pentru captările de apă: minimum **50 m amonte** și **20 m lateral/aval** pentru foraje și drenuri.

Permisivități și potențial de utilizare

- **Capacitatea portantă:** Terenul permite fundarea directă a construcțiilor civile și industriale, cu condiția respectării presiunii de calcul și a măsurilor de protecție împotriva infiltrațiilor de apă.
- **Resurse de apă:** Există un potențial productiv limitat al acviferului freatic (aproximativ **1 l/s/km²**), permițând realizarea de foraje individuale cu debite de **2-3 l/s** pentru aprovizionare locală.
- **Protecția mediului:** Complexul de marne situat deasupra acviferului oferă o protecție naturală bună împotriva poluării de la suprafață, ceea ce este favorabil pentru menținerea calității apei subterane în zonele construite.

5.9. Dezvoltarea echipării edilitare

a. Gospodărirea apelor

Dezvoltarea rețelei edilitare în U.A.T. Fierbinți-Târg, în domeniul gospodăririi apelor, urmărește reducerea vulnerabilităților teritoriale, protejarea resurselor de apă și asigurarea unei utilizări durabile a acestora, în corelare cu cerințele de siguranță la inundații și cu reglementările naționale și europene în domeniu.

O direcție prioritară o reprezintă **diminuarea riscului la inundații**, prin corelarea dezvoltării urbane cu zonele inundabile, menținerea și îmbunătățirea lucrărilor de apărare existente, regularizarea și întreținerea cursurilor de apă și a sistemelor de drenaj, precum și prin evitarea extinderii intravilanului în zone expuse riscurilor hidrologice. Amenajările hidrotehnice majore existente, în special acumularea Dridu, sunt considerate elemente

structurante ale teritoriului, iar intervențiile propuse vizează creșterea siguranței acestora și compatibilizarea lor cu funcțiunile urbane și rurale.

În ceea ce privește **alimentarea cu apă**, direcția de dezvoltare este orientată către protejarea și utilizarea prioritară a resurselor de apă subterană de mare adâncime, cu instituirea zonelor de protecție sanitară și cu monitorizarea continuă a calității apei, în vederea asigurării unui serviciu sigur și durabil pentru populație. Se descurajează utilizarea necontrolată a acviferelor freatice, având în vedere vulnerabilitatea acestora la poluare.

Un obiectiv important îl constituie **reducerea presiunilor asupra apelor de suprafață și subterane**, prin limitarea poluării provenite din activități agricole, zootehnice și industriale. Direcțiile de intervenție includ promovarea bunelor practici agricole, controlul utilizării îngrășămintelor și pesticidelor, protejarea cursurilor de apă prin zone tampon și corelarea activităților economice cu capacitatea de suport a mediului.

Dezvoltarea rețelei edilitare are în vedere și **modernizarea infrastructurii hidrotehnice și de transport asociate cursurilor de apă**, în special a lucrărilor care condiționează accesibilitatea și siguranța circulației, astfel încât acestea să fie adaptate cerințelor actuale și viitoare de trafic și protecție la fenomene extreme.

În ansamblu, direcția de dezvoltare a gospodăririi apelor în cadrul PUG este una **preventivă, integrată și adaptativă**, care tratează apa ca resursă strategică și factor de risc, urmărind compatibilizarea dezvoltării urbane cu limitele naturale ale teritoriului și cu infrastructura hidrotehnică existentă.

b. Alimentare cu apă

Dezvoltarea sistemului de alimentare cu apă în U.A.T. Fierbinți-Târg urmărește asigurarea accesului universal la apă potabilă de calitate, creșterea siguranței și rezilienței infrastructurii edilitare și conformarea cu cerințele legislației naționale și europene în domeniu. Intervențiile sunt corelate cu Planul de Management al Spațiului Hidrografic Buzău–Ialomița și cu strategiile de dezvoltare regională și locală.

O direcție majoră de acțiune o reprezintă **extinderea și completarea rețelei de distribuție a apei potabile**, în vederea acoperirii integrale a intravilanului existent și a zonelor de dezvoltare prevăzute prin PUG. Extinderile de rețea sunt orientate prioritar către zonele insuficient deservite, având ca obiectiv reducerea disparităților de acces și susținerea dezvoltării urbane controlate.

În paralel, se urmărește **creșterea capacității și siguranței sistemului de producere și tratare a apei**, prin construirea și modernizarea stațiilor de tratare, reabilitarea gospodăriilor de apă și integrarea acestora într-un sistem de operare eficient și automatizat. Aceste măsuri vizează atât asigurarea conformității cu Directiva 98/83/CE privind calitatea apei potabile, cât și adaptarea sistemului la variațiile de consum și la riscurile climatice.

O prioritate transversală este **reducerea vulnerabilității sistemului și creșterea rezilienței operaționale**, prin modernizarea rețelelor de aducțiune și distribuție, înlocuirea conductelor învechite, îmbunătățirea capacităților de înmagazinare și asigurarea redundanței funcționale a surselor și echipamentelor. Dezvoltarea infrastructurii este corelată cu cerințele de securitate sanitară și de protecție la incendiu.

Un obiectiv esențial îl constituie **asigurarea calității apei potabile și a siguranței distribuției**, prin monitorizare continuă, implementarea sistemelor SCADA, programe de automonitorizare și mentenanță preventivă, precum și prin instituirea și protejarea perimetrelor de siguranță ale instalațiilor de captare, tratare și stocare.

În ceea ce privește eficiența exploatării, direcțiile de dezvoltare includ **reducerea pierderilor de apă din rețelele de transport și distribuție**, prin detectarea activă a avariilor, controlul presiunilor, modernizarea sistemelor de contorizare și aplicarea unor strategii de management al apei conforme cu standardele internaționale. Aceste măsuri au ca scop reducerea consumurilor nefacturate, optimizarea costurilor de operare și îmbunătățirea performanței serviciului public.

Finanțarea intervențiilor este asigurată prin programe europene și naționale (POIM, PNRR, PODD, Programul „Anghel Saligny"), completate de bugetul local și de investițiile operatorului regional, cu respectarea principiului „a nu prejudicia în mod semnificativ" mediul (DNSH).

În ansamblu, direcția de dezvoltare a sistemului de alimentare cu apă este una **integrată, etapizată și orientată spre durabilitate**, care condiționează extinderea și funcționalizarea teritoriului urban de capacitatea reală a infrastructurii edilitare și tratează alimentarea cu apă ca infrastructură critică pentru dezvoltarea orașului.

ZONE DE PROTECTIE

În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, în conformitate cu art. 5 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă.

Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, sursele de ape subterane precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute anterior se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

- zona de protecție sanitară cu regim sever;
- zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
- perimetrul de protecție hidrogeologică.

În zonele de protecție sanitară și hidrogeologică, se impun, diferențiat, măsuri specifice în scopul evitării contaminării sau impurificării apelor.

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor de alimentare cu apa unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergențe naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

La dimensionarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și cu regim de restricție se utilizează, criteriul timpului de tranzit în subteran al unei particule de apă hidrodinamic active, folosindu-se în calcule parametrii hidrogeologici ai acviferului:

- mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever se determină astfel încât să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 de zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazul captărilor care exploatează acvifere freatice la care nu există suficiente date pentru aplicarea metodelor de dimensionare, dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de minimum 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării, pe direcția de curgere a apelor subterane, în cazul forajelor și drenurilor, iar în cazul captărilor de izvoare, de minimum 50 m amonte și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;
- mărimea zonei de protecție cu regim de restricție se determină luând în considerare un timp de tranzit în subteran de minimum 50 de zile de la punctul de infiltrare până la locul captării;

Pentru forajele care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care îndeplinesc condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare, se instituie numai zona de protecție sanitară cu regim sever, care va fi circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10 m; în acest caz zona de protecție sanitară cu regim de restricție coincide cu zona de protecție sanitară cu regim sever, iar perimetrul de protecție hidrogeologică, situat în zona de alimentare a acviferului, se instituie simultan pentru toate captările care exploatează aceeași structură acviferă regională. Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiuni și rețele de distribuție, se va împrejmui și se va marca prin plăcuțe avertizoare.

Limitele zonei de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi marcate de către deținătorul și/sau operatorul captării prin borne sau semne vizibile, cu mențiunea: zonă de protecție sanitară.

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

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

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

În zonele de traversare a conductelor de canalizare aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

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

c. Canalizare

Dezvoltarea infrastructurii de canalizare în U.A.T. Fierbinți-Târg se realizează în concordanță cu Planul de Management actualizat al Spațiului Hidrografic Buzău–Ialomița, Strategia de Dezvoltare Locală 2021–2027 și documentațiile tehnico-economice elaborate la nivel local, având ca obiectiv principal extinderea și completarea sistemului centralizat de colectare și epurare a apelor uzate la nivelul întregii aglomerări.

Planul de Management al Spațiului Hidrografic Buzău–Ialomița identifică pentru aglomerarea Fierbinți necesitatea **extinderii rețelei de canalizare**, ca măsură de bază pentru protecția corpurilor de apă de suprafață și subterane și pentru conformarea cu cerințele Directivei 91/271/CEE. O parte dintre aceste măsuri au fost deja implementate prin proiecte regionale derulate de operatorul de servicii, care au vizat extinderi punctuale ale rețelei de canalizare în orașul Fierbinți-Târg.

Strategia de Dezvoltare Locală a orașului Fierbinți-Târg 2021–2027 confirmă necesitatea **continuării investițiilor pentru extinderea, modernizarea și creșterea capacității sistemului de canalizare și epurare**, ca infrastructură esențială pentru dezvoltarea urbană, îmbunătățirea calității vieții și creșterea atractivității economice a localității.

Documentațiile de investiții elaborate prevăd **extinderea sistemului centralizat de canalizare în zonele insuficient sau nedeservite**, respectiv în localitatea Fierbinții de Jos, satul Grecii de Jos și pe anumite străzi din orașul Fierbinți-Târg, prin realizarea de noi colectoare gravitaționale, stații de pompare a apelor uzate și conducte de refulare, racordate la infrastructura existentă și la stația de epurare. Intervențiile sunt concepute pentru a asigura colectarea controlată a apelor uzate menajere, reducerea poluării solului și apelor subterane și eliminarea sistemelor individuale neconforme.

Prioritățile de intervenție în domeniul canalizării includ, pe lângă extinderea rețelelor, **reabilitarea și modernizarea infrastructurii existente**, creșterea siguranței și eficienței operaționale, precum și adaptarea sistemului la evoluțiile demografice și funcționale prevăzute prin PUG. De asemenea, sunt avute în vedere măsuri pentru **modernizarea facilităților de epurare și gestionarea durabilă a nămolurilor**, inclusiv prin valorificarea acestora în condiții de siguranță, conform reglementărilor în vigoare și ghidurilor de bune practici.

În ansamblu, dezvoltarea echipării edilitare în domeniul canalizării urmărește **acoperirea integrală a intravilanului existent și propus**, creșterea conformării cu legislația națională și europeană, protejarea resurselor de apă și condiționarea dezvoltării urbane de existența unei infrastructuri edilitare adecvate, funcționale și reziliente.

ZONE DE PROTECTIE

- Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și unități ce au legătura cu evacuarea apelor uzate care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: ..... 1.000 m

- Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: ..... 150 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): ..... 50 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: ....300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: ..... 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: ..... 500 m

d. Alimentare cu energie electrică

Dezvoltarea rețelei electrice de distribuție din U.A.T. Fierbinți-Târg are ca obiectiv principal asigurarea unei infrastructuri energetice sigure, eficiente și adaptate cerințelor actuale și viitoare de consum, în corelare cu extinderea intravilanului, intensificarea funcțiunilor urbane și obiectivele de tranziție energetică. Intervențiile vizează atât extinderea rețelelor de distribuție în zonele insuficient deservite, cât și modernizarea și întărirea infrastructurii existente, în vederea creșterii capacității, fiabilității și rezilienței sistemului.

Extinderea și modernizarea racordărilor la rețeaua electrică publică se realizează în conformitate cu cadrul normativ național în vigoare, operatorul de distribuție concesionar având obligația de a finanța și executa lucrările de racordare pentru consumatori casnici, instituții publice și mici producători de energie din surse regenerabile, în limitele stabilite de reglementările ANRE. Dezvoltarea rețelei are în vedere racordarea noilor locuri de consum, creșterea puterii instalate pentru consumatori existenți, integrarea prosumatorilor și adaptarea infrastructurii la noile tehnologii energetice, inclusiv stocarea energiei și mobilitatea electrică.

Planificarea investițiilor este corelată cu Planul de dezvoltare a rețelei electrice de distribuție E-Distribuție Dobrogea pentru perioada 2024–2033, document strategic aprobat de ANRE, care stabilește direcțiile de modernizare și extindere a rețelelor de înaltă, medie și joasă tensiune, în concordanță cu politicile naționale și europene privind securitatea energetică, decarbonarea, eficiența energetică și digitalizarea. Pentru teritoriul U.A.T. Fierbinți-Târg sunt prevăzute investiții etapizate ce vizează realizarea unei noi stații de transformare, întărirea rețelelor de medie tensiune, creșterea capacității de alimentare, modernizarea posturilor de transformare și îmbunătățirea calității serviciului pentru consumatorii finali.

Un rol esențial îl are proiectul de modernizare a rețelelor de distribuție prin înlocuirea posturilor de transformare aeriene uzate cu posturi moderne prefabricate, integrate în sisteme de telecontrol. Această intervenție contribuie la creșterea continuității alimentării, reducerea riscurilor de avarie, adaptarea rețelei la fenomene climatice extreme și asigurarea compatibilității cu dezvoltările urbane viitoare. Modernizarea infrastructurii de medie și joasă tensiune creează premisele necesare pentru extinderea controlată a intravilanului și pentru dezvoltarea unor funcțiuni urbane cu consum energetic ridicat.

În ceea ce privește iluminatul public, strategia locală urmărește continuarea procesului de modernizare și extindere a rețelei, prin utilizarea tehnologiilor LED eficiente energetic și implementarea sistemelor de telegestiune inteligentă. Intervențiile vizează creșterea gradului de acoperire a iluminatului public, îmbunătățirea siguranței circulației și a spațiului public, reducerea consumului de energie și a costurilor de exploatare, în special în zonele de extindere urbană și pe străzile secundare.

Dezvoltarea rețelei electrice este corelată cu documentele strategice județene și locale, care promovează utilizarea surselor regenerabile de energie, creșterea eficienței

energetice a clădirilor publice, dezvoltarea infrastructurii pentru mobilitate electrică și consolidarea iluminatului public. Implementarea acestor proiecte susține tranziția către un model urban durabil și competitiv, bazat pe reducerea impactului asupra mediului și pe creșterea calității vieții.

În ansamblu, dezvoltarea echipării edilitare din punct de vedere energetic în U.A.T. Fierbinți-Târg este orientată către realizarea unei rețele moderne, digitalizate și reziliente, care să permită dezvoltarea urbană etapizată, condiționată de existența unei infrastructuri electrice adecvate și capabile să susțină cerințele funcționale și de mediu ale orașului pe termen mediu și lung.

Zone de protecție și siguranță:

Principalele capacități energetice pentru care se stabilesc zone de protecție și zone de siguranță sunt:

- centrale termoelectrice, inclusiv centrale electrice în cogenerare (de termoficare);
- centrale hidroelectrice;
- centrale nuclearelectrice, parte clasică (obiecte pentru care zonele de protecție și de siguranță depășesc limita zonei de excludere stabilită în jurul fiecărui reactor nuclear, conform cu normele de securitate nucleară);
- centrale eoliene;
- centrale fotovoltaice;
- stații electrice de conexiune / transformare;
- posturi electrice de transformare;
- LEC;
- LEA;
- instalații de stocare a energiei electrice.

Pentru o centrală fotovoltaică, zona de protecție și zona de siguranță sunt delimitate pe teren de conturul împrejmuirii panourilor fotovoltaice, la care se adaugă 0,2 m de jur împrejur.

Zonele de siguranță comune pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV și obiective învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prevăzute în următorul tabel.

DRUMURI

Obiective învecinate	*Traversare*	*Apropiere*
Drumuri de interes naţional, judeţean, comunale și vicinale	*Nu se admit traversări ale autostrăzilor. Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA şi partea carosabilă a drumului este de 7 m.*	*Stâlpii se dispun în afara zonei de protecţie a drumului*
Străzi şi drumuri de utilitate privată	*Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA şi partea carosabilă a drumului este de 6 m.*	

	Stâlpii liniilor se vor amplasa în afara zonei de siguranţă a drumului.	

LTc

Obiective învecinate	*Traversare* *Apropiere*
Linii de telecomunicații aeriene	*- Distanța pe verticală între conductorul inferior și linia de telecomunicații este stabilită conform SR 831:2002.* *- Distanța pe orizontală între stâlpul LEA și linia de telecomunicații este de minimum 2 m.*
Linii de telecomunicații subterane	*Nu se normează*

TRAMVAI/TROLEIBUZ

Obiective învecinate	*Traversare* *Apropiere*
Linii de tramvai şi de troleibuz (traversare)	*Distanţa pe verticală între conductorul inferior al LEA şi linia de contact sau cablul purtător este de 2 m.*
Linie contact tramvai	*Distanța pe orizontală și verticală: 4 m*
Linie contact troleibuz	*Distanța pe orizontală și verticală: 2 m*
Cablu purtător tramvai	*Distanța pe orizontală și verticală: 2 m*
Cablu purtător troleibuz	*Distanța pe orizontală și verticală: 4 m*

TELEFERICE/FUNICULARE

Obiective învecinate	*Traversare*	*Apropiere*
Transport pe cablu suspendat	*Se interzic traversările.*	*Distanța minimă de apropiere este egală cu înălțimea stâlpului LEA.*

CONDUCTE SUPRATERANE

Obiective învecinate	*Traversare*	*Apropiere*
Conducte supraterane cu fluide neinflamabile	*- Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și partea superioară a conductei este de minimum 2 m.* *- Distanța minimă pe orizontală între marginea stâlpului și conductă este de minimum înălţimea stâlpului LEA + 3 m.*	*Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei este egală cu înălţimea stâlpului LEA.*
Conducte supraterane cu fluide inflamabile	*Se interzice traversarea*	*Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și peretele conductei este de minimum 5 m.*
Armăturile metalice supraterane ale conductelor (robinete, refulatoare, vane) vor fi tratate ca elemente ale conductelor.		

CONDUCTE SUBTERANE

Obiective învecinate	*Traversare* *Apropiere*

Conducte subterane	*Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze, ţiţei, produse petroliere) distanţa minimă de la cea mai apropiată fundaţie sau priză de pamânt a unui stâlp la conductă este de 5 m. Distanţa poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei.* *Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe porţiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punct de vedere al siguranţei, se respectă o distanţă egală cu înălțimea stâlpului deasupra solului; ea poate fi redusă, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei.* *În celelalte situaţii distanţa minimă de la cea mai apropiată fundaţie sau priză de pământ a unui stâlp la conductă este de 2 m.*

INSTALAŢII PETROLIERE

Obiective învecinate	*Traversare*	*Apropiere*
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare, măsurare gaze naturale	*Se interzic traversările LEA peste instalaţii de foraj şi extracţie de petrol şi gaze naturale*	*Se interzice apropierea axului LEA de orice parte a unei instalaţii de foraj şi extracţie la o distanţă mai mică decat 1,5 x înălţimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere faţă de limita zonei în care există mediu cu pericol de explozie.*

APE

Obiective învecinate	*Traversare* *Apropiere*
Cursuri de ape nenavigabile	*Se interzice traversarea apelor curgătoare, lacurilor sau canalelor nenavigabile.* *Construirea acestora peste ape sau în zona de protecţie a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodărire a apelor, respectând distanţa minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă şi nivelul maxim al apei de 7 m pentru traversări în zonele localităţilor şi în zonele din amonte ale lucrărilor hidrotehnice, dispuse transversal pe albie, respectiv de maximum 5 m pentru traversări în celelalte zone.*
Cursuri de ape navigabile	*Se interzice traversarea apelor curgătoare, lacurilor sau canalelor navigabile.* *Construirea acestora peste ape sau în zona de protecţie a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodărire a apelor, respectând distanţa minimă la poarta de gabarit a navelor de G+1 unde G = gabaritul de liberă trecere al navelor, stabilit în funcţie de specificul navigaţiei, de comun acord cu autorităţile competente.*

PODURI/DIGURI/BARAJE

Obiective învecinate	*Traversare* *Apropiere*
Poduri *Diguri, baraje accesibile circulaţiei autovehiculelor Diguri, baraje accesibile doar circulației pedestre*	*Distanţa pe verticală între conductorul LEA în orice poziţie şi orice parte a construcţiei este de minimum 2 m*

CLĂDIRI

Obiective învecinate		*Traversare*	*Apropiere*
Clădiri locuite/nelocuite		*Numai LEA cu conductoare izolate torsadate*	*Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m; Liniile (fascicolele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe faţadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat.*

CLĂDIRI CU PERICOL DE EXPLOZIE/INCENDIU

Obiective învecinate	*Traversare*	*Apropiere*
Construcții de producție și/sau depozitare încadrate în categoria A, B sau C pericol de incendiu	*Se interzic traversările LEA peste construcții de producție și/sau depozitare încadrate în categoria A, B sau C pericol de incendiu.*	*În cazul apropierii LEA de depozite cu substanţe combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu, distanţa minimă pe orizontală între axul LEA şi orice parte a depozitului este:* *- pentru depozite deschise cu substanţe combustibile solide, înălţimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere.* *- pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, pentru depozite cu pericol de incendiu şi explozie şi pentru depozite de muniţie: 1,5 x Hst (înălţimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere).*

ALTELE

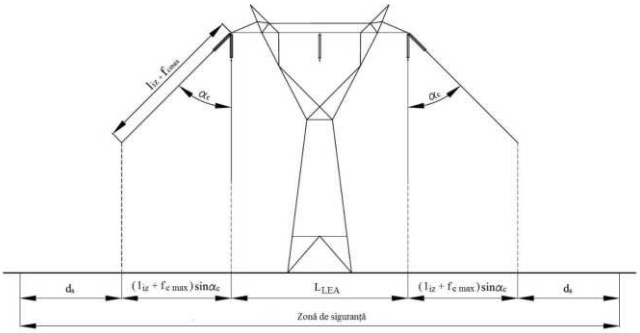
Obiective învecinate	*Traversare* *Apropiere*
Zone cu circulație frecventă	*Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeata maximă şi sol este este egală cu 7 m.*
Culturi pe spaliere metalice și îngrădiri metalice	*Distanţa pe verticală între conductorul inferior al liniei la săgeata maximă şi partea superioară a spalierului/îngrădirii metalice să fie de minimum 1,5 m.*
Instalații de îmbunătățiri funciare (conducte, canale și jgheaburi)	*- Distanţa pe verticală este de minimum 3,5 m, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile numai circulaţiei pedestre.* *- Distanţa pe verticală este de minimum 4 m, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile circulaţiei cu autovehicule, fără a fi drumuri publice.* *- Distanţa pe verticală este de minimum 3,5 m, la săgeata maximă a*

	conductorului, până la peretele superior al jgheabului sau conductei supraterane fixe sau mobile.
Aeroporturi	*Se interzice traversarea LEA peste aeroporturi, iar apropierile se tratează conform legislației de specialitate.*
Instalații de emisie recepție de Tc de înaltă frecvență:	*Se interzice traversarea LEA peste acestea.*
Parcaje auto pe platforme în aer liber:	*Se evită traversarea acestora;* *În cazuri obligate, traversarea LEA noi peste parcajele auto existente sau amplasarea de parcaje auto noi în culoarul de trecere al LEA existente se poate realiza cu respectarea tuturor distanțelor și măsurilor de siguranță rezultate în urma analizelor de risc, de comun acord cu toate părțile implicate; aceste situaţii se tratează ca traversări ale drumurilor.*
Terenuri de sport şi zone de agrement	*Traversarea LEA peste terenurile de sport şi peste zonele de agrement este interzisă.*
Vegetaţia din vecinătatea LEA	*Sunt tratate toate situaţiile de coexistenţă care vizează arbori/pomi fructiferi din livezi, zăvoaie, fond forestier, etc., situaţi în domeniul public sau privat.* *În raport cu vegetaţia, se consideră traversare a LEA situaţia în care proiecţia orizontală a conductorului extrem la devierea maximă produsă de vânt se intersectează cu proiecţia orizontală a coroanei arborilor la devierea maximă produsă de vânt şi/sau de greutatea zăpezii.* *În raport cu vegetaţia, se consideră apropiere situaţia în care arborii plantaţi/crescuţi în lateralul LEA, sub acţiunea factorilor hidrometeorologici (vânt şi/sau zăpadă în asociere cu umezeala excesivă acumulată în sol) pot fi îndoiţi, aplecaţi, răsturnaţi (smulşi din rădăcină) peste conductoarele şi/sau stâlpii LEA, respectiv arborii slab ancoraţi în sol şi/sau care au părţi uscate şi care sub acţiunea vântului/zăpezii pot afecta conductoarele/stâlpii LEA.* *În aceeaşi categorie se încadrează şi arborii care, datorită dimensiunilor lor, prin tăiere pot cădea peste conductoarele/stâlpii LEA. În situaţii de traversare/apropiere, distanţa între conductorul extrem al liniei şi coronamentul arborilor este de minimum 1 m.* *Profilul LEA cu tensiunea nominală < 1kV, raportat la vegetaţia din vecinătatea acesteia, este prezentat în Figura 1 din prezenta anexă.*

Tabel 11 - Distanțe de siguranță aferente liniilor electrice aeriene cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV

Măsuri de siguranță și de protecție, culoare de trecere și condiții de coexistență între LEA cu tensiune nominală peste 1 kV și obiective învecinate.

Pentru o LEA culoarul de trecere (de funcționare), zona de protecție și zona de siguranță coincid.



Distanța minimă de siguranță este de:

- 3 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV;
- 4 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 220 kV;
- 5 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 400 kV;
- 8 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 750 kV.

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

În cazul LEA construite pe terenuri silvice sau pe terenuri din domeniul public sau privat, precum grădini, curți, livezi, zăvoaie, marginea drumurilor etc., unde există arbori/pomi fructiferi, lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 KV;
- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

Dimensiunile culoarului de trecere (funcționare) pot fi mai mari decât cele prevăzute mai sus în cazurile și în panourile LEA în care acestea:

- se realizează cu stâlpi echipați cu mai mult de două circuite;
- necesită deschideri mari, impuse de configurația terenului (traversarea unor elemente naturale etc.);

- au în vecinătate obiective, construcții, depozite cu materiale explozive, instalații etc., pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri speciale sau distanțe de siguranță mai mari;
- traversează zone în care configurația terenului favorizează căderea de arbori pe echipamentele LEA.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 18, punctul 7, anexa nr. 5b, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 1 m față de cablurile electrice. **Față de posturile de transformare se va păstra o distanță de 20 m.**

e. Telecomunicații

Dezvoltarea echipării edilitare în U.A.T. Fierbinți-Târg urmărește extinderea rețelelor de comunicații astfel încât fiecare locuință să beneficieze de telefonie fixă și mobilă, precum și de acces la internet. Operatorii principali, precum Vodafone, Orange sau Digi, au emis sau vor emite specificații și avize pentru protecția și funcționarea rețelelor, ceea ce va asigura conectivitatea populației și accesul la informație.

Un element central al strategiei îl constituie completarea sistemului de supraveghere video în oraș, proiect finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență. Sistemul va fi modernizat prin implementarea unei arhitecturi server-client integrată, care să permită monitorizarea traficului rutier și creșterea siguranței publice. Vor fi instalate 178 de camere video, inclusiv camere ANPR/LPR, pe arterele principale, intersecțiile critice, zone instituționale, comerciale și de agrement, pentru a reduce timpul de răspuns la incidente și a preveni evenimentele antisociale. Sistemul va respecta legislația privind protecția datelor, standardele de eficiență energetică și va fi echipat cu soluții de backup pentru continuitate.

Cererea de servicii digitale în rândul populației este neuniformă, de la utilizatori intensivi la utilizatori marginali, însă segmentele rezidențiale și de afaceri susțin creșterea traficului de internet. Internetul mobil completează accesul, dar nu îl înlocuiește, iar serviciile convergente, fix-mobil, împreună cu aplicațiile online, devin tot mai răspândite. Wi-Fi-ul devine punct central pentru conectarea mai multor echipamente, iar telefonia fixă pierde treptat relevanța, păstrându-și rolul mai mult prin interoperabilitate VoIP. Dezvoltarea internet-of-things și a aplicațiilor inteligente va genera cerere exponențială, în special odată cu implementarea rețelelor 5G.

Rețelele fixe asigură în prezent viteze medii de peste 100 Mbps, iar congestiile viitoare vor fi contracarate prin progres tehnologic, inclusiv prin extinderea FTTH și DOCSIS 3.x, precum și prin LTE-Advanced în rețelele mobile. Rețelele mobile vor fi densificate și sectorizate, folosind frecvențe suplimentare și tehnologii moderne precum MIMO sau SDR. Wi-Fi-ul devine element central de convergență, în timp ce cablurile aeriene rămân în zonele cu cerere ridicată, chiar dacă în zonele urbane speciale se promovează instalarea subterană. Partajarea infrastructurii între operatori va crește, inclusiv elemente active, stimulată și de intervenția publică.

Operatorii de rețele de comunicații se adaptează la proliferarea serviciilor agnostice și a aplicațiilor online, integrând internet, aplicații, servicii M2M, conținut și echipamente terminale în oferte complexe, ceea ce face mai dificilă schimbarea furnizorului pentru clienți. Concurența bazată pe infrastructuri stimulează investițiile și inovația, iar prezența operatorilor europeni și a „challengerilor” independenți asigură performanță concurențială.

Consolidările de pe piața fixă și mobilă sunt monitorizate pentru a nu afecta competiția, iar operatorii explorează noi piețe, precum energie, plăți sau servicii de conținut, valorificând sinergii și economii de scară.

Maximizarea disponibilității serviciilor implică ca un număr cât mai mare de locuitori și firme să beneficieze de conectivitate avansată, indiferent de platforma utilizată. Strategia include acces la infrastructura pasivă existentă, transparență și coordonare în lucrările de construcții, eficientizarea procedurilor de autorizare, norme pentru clădiri noi și utilizarea tehnologiilor wireless de nouă generație pentru mediul rural. Colaborările între operatori, atât în privința infrastructurii cât și a furnizării de servicii și aplicații, vor fi tot mai frecvente, sprijinind interoperabilitatea, reducând costurile și stimulând inovația. În acest fel, se urmărește dezvoltarea unei infrastructuri TIC moderne, reziliente și integrate, care să susțină managementul urban inteligent și să îmbunătățească calitatea vieții în zona Fierbinți-Târg.

ZONE DE PROTECTIE

Zonele de protecție pe tipuri de lucrări edilitare sunt următoarele:

- Cabluri armate pozate direct în șanț;
- Elemente de suport ale liniilor aeriene, în afara localităților.
- Zona de protecție se constituie ca fâșia de teren, de-a lungul acestor trasee, cu lățimea de 2,0 m, de o parte și de alta a axului traseului.
- Cabluri în canalizație Tc din conducte PVC sau HDPE.
- Zona de protecție se constituie ca fâșia de teren, de-a lungul canalizației, cu lățimea de 1,5 m, de o parte și de alta a axului acesteia.
- Canale de beton cu lățime între 0,3 și 1,0 m
- Canale tehnice prevăzute la execuția tablierelor.
- Zona de protecție se constituie ca fâșia de teren, de-a lungul canalului, cu lățimea de 1,0 m de o parte și de alta a axului acestuia.
- Țevi PVC înglobate în trotuar.
- Zona de protecție se constituie ca fâșia de teren, de-a lungul traseului, cu lățimea de 1,5 m, de o parte și de alta a axului acesteia.
- Minişanţuri practicate în asfalt.
- Zona de protecție se constituie din fâșia de teren, de-a lungul traseului, cu lățimea de 0,5 m, de o parte și de alta a axului acestuia.
- Ţevi OL ancorate de structura construcției;
- Conducte pe suporți.

Zona de protecție se constituie ca fâșia din suprafața de ancorare, cu lățimea de 0,5 m, de o parte și de alta a axului țevilor sau conductelor.

f. Alimentare cu căldură

Lipsa unei rețele de gaze naturale și a unui sistem centralizat de termoficare face ca încălzirea locuințelor să depindă de soluții individuale descentralizate, cu eficiență redusă și impact negativ asupra costurilor, confortului și calității aerului. Prioritatea principală este extinderea rețelei de gaze naturale, permițând instalarea centralelor individuale cu condensare, care reduc consumul de combustibil și emisiile locale. Ca măsură tranzitorie, se promovează centralele pe GPL, iar pe termen mediu sunt vizate sisteme hibride sau pe surse regenerabile, cum ar fi pompe de căldură aer-apă sau panouri solare termice, susținute de programe de finanțare naționale și europene.

Măsurile complementare includ îmbunătățirea izolației termice a clădirilor, înlocuirea sobelor tradiționale cu aparate eficiente și reducerea impactului asupra mediului. Resursele regenerabile disponibile în zonă — energie solară, biomasă și eoliană — pot fi valorificate pentru prepararea apei calde, încălzire și producție de energie electrică, în sisteme hibride adaptate condițiilor locale. Biomasa agricolă și lemnul prelucrat sub formă de peleți sau așchii oferă soluții sigure și eficiente pentru producția de căldură, iar energia solară și fotovoltaică permit independență energetică și reducerea costurilor.

Strategia locală și județeană prevede investiții în eficiență energetică a instituțiilor publice, modernizarea instalațiilor termice și integrarea surselor regenerabile, în concordanță cu obiectivele naționale și europene de reducere a emisiilor și creștere a ponderii energiei curate.

g. Alimentare cu gaze naturale

În conformitate cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Ialomița și strategiile locale și județene 2021–2030, prioritatea principală o reprezintă dezvoltarea infrastructurii de distribuție a gazelor naturale în orașul Fierbinți-Târg și comunele membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Ialomița Vest (ADI Ialomița Vest). Proiectul vizează realizarea unui sistem inteligent de distribuție a gazelor naturale (smart grid) care să deservească consumatorii casnici, instituțiile publice și eventualii consumatori economici.

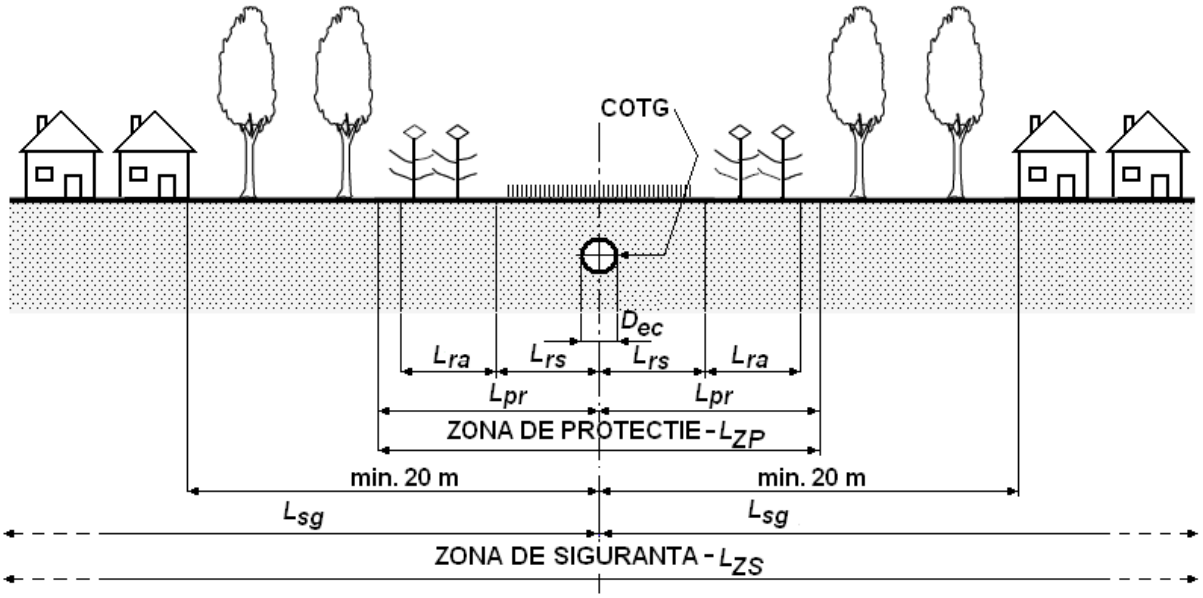
Rețeaua inteligentă va acoperi intravilanul și extravilanul orașului și al comunelor membre, cu o lungime totală de aproximativ 515 km, inclusiv racordurile individuale pentru 12.002 consumatori, fiecare dotat cu contoare inteligente tip SMART pentru monitorizare și optimizarea consumului. Conductele vor fi realizate din PEHD și oțel, pentru regim de medie și joasă presiune, iar rețeaua va fi racordată la Sistemul Național de Transport Gaze Naturale printr-un modul SRMP cu debit nominal de 24.850 Nm^3/h.

Proiectul permite monitorizarea în timp real, detectarea rapidă a pierderilor, creșterea siguranței și eficienței operaționale și integrarea optimă între transport, distribuție și consum final. În orașul Fierbinți-Târg, inclusiv satele componente Fierbinții de Jos, Fierbinții de Sus și Grecii de Jos, rețeaua va fi completată cu posturi de reglare-măsurare și racorduri pentru toate gospodăriile și instituțiile.

Implementarea acestei rețele inteligente reprezintă un pas major pentru modernizarea infrastructurii locale, creșterea eficienței energetice, reducerea costurilor și asigurarea unui acces sigur și controlat la gazele naturale pentru întreaga comunitate.

ZONE DE PROTECTIE

Zonele de protecție a conductelor de transport al gazelor naturale, așa cum sunt definite în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, având presiunea maximă de proiectare (pc) mai mare de 6 bar, a conductelor din sistemele de distribuție a gazelor naturale, din sistemele de distribuție închise, din instalațiile de utilizare a gazelor naturale, precum și magistralele directe ce funcționează în regim de înaltă presiune mai mare de 10 bar, destinate transportului terestru al gazelor naturale combustibile uscate, odorizate sau neodorizate in prescurtare COTG sunt prezentate in următorul tabel.



Figură 40. Planul zonelor de protecție și de siguranță ale unei COTG

Tabel **Dimensiunile caracteristice ale zonelor de protecţie ale COTG**

Diametrul exterior al tubulaturii COTG De, mm	Distanța de protecție Lpr minimă a), m	Lățimile minime ale fâșiilor din zona de protecție		Lățimea zonei de protecție LZP minimă a), m
		Lrs, m	Lra, m	
De ≤ 168,3	2,0 + Dec/2	2,0 + Dec/2	-	4,0 + Dec
219,1 < De ≤ 323,9	3,0 + Dec/2	3,0 + Dec/2	-	6,0 + Dec
355,6 < De ≤ 508	4,0 + Dec/2	3,0 + Dec/2	1,0	8,0 + Dec
559 < De	6,0 + Dec/2	3,0 + Dec/2	2,0	12,0 + Dec

Fâşile din zona de protecție	Tipurile de vegetație admise pe zona de protecție a COTG		
	Plante cu rădăcini scurte şi medii (sub 50 cm)	Arbuşti şi plante cu rădăcini lungi	Arbori
Fâșiile cu lățimea Lrs	DA	NU	NU
Fâșiile cu lățimea Lra	DA	DA	NU

a) Dec este diametrul exterior al COTG, în m, măsurat peste învelișul de protecție anticorozivă aplicat pe tubulatură

Tabel– **Distanţele de siguranţă (în metri) între COTG, inclusiv instalaţiile aferente şi diferite obiective învecinate**

Nr. crt.	**Obiectivul vecin COTG**	**COTG, inclusiv instalațiile aferente *:**					
		A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
1.	Sonde de hidrocarburi în foraj, în probe de producție, de injecție sau de extracție	30	30	35	**T**	10	10
2.	Sonde de injecție apă, aer, CO2	**N**	**N**	**T**	**T**	10	10

3.	Parcuri de separatoare, colectare țiței şi gaze (separatoare, rezervoare, compresoare, panouri de măsurare)	**T**	**T**	35	35	10	10
4.	Depozite centrale, instalații de tratare a țițeiului	30	**T**	35	35	10	10
5.	Stații de uscare, dezbenzinare, condiționare, lichefiere, deetanizare gaze	**T**	**T**	35	35	10	10
6.	Instalații de epurare, de injecție ape reziduale	**N**	**N**	20	**T**	10	10
7.	Stații de pompare țiței şi produse petroliere	30	**N**	30	20	10	10
8.	Construcții sociale, administrative şi industriale	20	20	30	20	20	20
9.	Locuințe individuale (clădiri destinate a fi ocupate de oameni)	20	20	30	20	20	20
10.	Construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni	6	6	15	15	6	6
11.	Păduri	6	6	6	6	6	6
12.	Paralelism cu autostrăzi, drumuri expres	50	50	50	50	50	50
13.	Paralelism cu drumuri naționale (europene, principale, secundare)	22	22	22	22	22	22
14.	Paralelism cu drumuri de interes județean	20	20	20	20	20	20
15.	Paralelism cu drumuri de interes local (comunale, vicinale, străzi)	18	18	18	18	18	18
16.	Paralelism cu drumuri de utilitate privată	6	6	6	6	6	6
17.	Paralelism cu cai ferate – cu ecartament normal	50	50	50	50	50	50
18.	Paralelism cu cai ferate – înguste, industriale, de garaj	30	30	30	30	30	30
19.	Conducte de transport țiței şi produse petroliere lichide	10	10	10	10	10	10
20.	Depozite de gaze petroliere lichefiate, de carburanți, stații de distribuire a carburanților	30	30	50	50	30	30
21.	Poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere care implică utilizare materialelor explozive	250	250	250	250	250	250
22.	Centrale nuclear – electrice	1000	1000	500	500	1000	1000
23.	Balastiere în albia râurilor (amonte / aval)	-	-	-	-	1000 /2000	1000 /2000
24.	Lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)	200	200	200	200	200	200
25.	Depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere	50	50	50	50	50	50
26.	Amenajări portuare	500	500	500	500	500	500
27.	Eleştee, amenajări sportive şi de agrement (șstrand, teren tenis), cimitire	**Co**	**Co**	**Co**	**Co**	**Co**	**Co**

28.	Diguri de protecție de-a lungul râurilor	6	6	6	6	6	6
29.	Halde de steril de orice natură	50	50	50	50	50	50
30.	Stații și posturi de transformare a energiei electrice	20	20	20	20	20	20
31	Centrale eoliene	**conform NOTEI 15**					

*** A.** Stații de reglare și măsurare gaze, panouri de primire – predare, stații de comandă vane, cu pc > 6 bar;

B. Stații de comprimare gaze acționate cu motoare electrice, termice, turbine cu gaze;

C. Instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzitoare cu flacără directă etc.), inclusiv din instalațiile de uscare gaze;

D. Instalații cu focare protejate (baterii, cazane, încălzitoare cu flacără directă etc.) inclusiv din instalațiile de uscare gaze;

E. Conducte subterane și supraterane de gaze, cu 6 bar ≤ pc ≤ 40 bar; F. Conducte subterane şi supraterane de gaze pc > 40 bar.

NOTE

Prin indicativul **T** (tehnologic) se înțelege că între instalațiile şi obiectele (obiectivele) considerate nu este obligatorie respectarea unei anumite distanțe de siguranță și că această distanta poate fi stabilită de proiectant în funcție de relația tehnologică dintre instalații sau obiecte.

Prin indicativul **N** (nenormat) se înțelege că între instalațiile și obiectele considerate, nu există o legătură tehnologică, nu apar relații cu pericol de incendiu și deci nici obligația respectării unei distanțe de siguranță.

Prin indicativul **Co** (condiționat) se înțelege că operatorul de sistem va emite avizul de amplasament condiționat de efectuarea unor lucrări suplimentare de protecție.

Distanțele din tabel sunt definite astfel:

- Pentru construcțiile sociale, administrative, industriale, civile, de la punctul cel mai apropiat al construcției;
- Pentru depozite, stații de compresoare etc., de la punctul cel mai apropiat al împrejmuirii;
- Pentru drumuri, din axul drumului;
- Pentru căile ferate în rambleu, de la piciorul taluzului, iar pentru cele în debleu, de la muchia taluzului.
- Prin „drumuri de utilitate privată” se înțelege: drumuri destinate satisfacerii cerințelor proprii de transport rutier și pietonal spre obiective economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altele asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de șantier (conform legislației în vigoare privind regimul drumurilor).
- Distanțele față de podurile de cale ferată sau rutiere se iau ca şi pentru linia de cale ferată sau categoria de drum respectivă, de la marginea podului.
- Distanțele pentru depozitele de gaze petroliere lichefiate, depozitele de carburanți şi stațiile de distribuție a carburanților se consideră, după caz, față de:
  - Poziția rezervorului;
  - Gura de alimentare/descărcare;

- Pompa de distribuție.

— Distanțele de siguranță cu privire la cazane de abur, cuptoare, încălzitoare cu flacără directă şi alte utilaje cu foc deschis, se referă la focarele cu flacără liberă la care este posibil un contact direct între flacără şi atmosfera exterioară, fapt care ar permite propagarea focului în anumite situații.
— În cazul în care focarele sunt prevăzute cu dispozitive speciale ce nu permit propagarea focului din interiorul focarului în exterior, acestea se consideră utilaje cu focar protejat.
— Distanțele de siguranță între conductele de gaze, inclusiv instalațiile aferente şi diferite obiective învecinate, de la pozițiile **4**, **6** şi **20**, precum şi cele din coloana A, se majorează sau pot fi reduse astfel:
— Distanțele de la poziția **4** se referă la depozitele supraterane şi sunt valabile pentru rezervoare cu capacitatea Vr ≤ 5000 m^3; pentru rezervoare cu capacitatea 5000 m^3 < Vr ≤ 10000 m^3, distanțele se majorează cu 25%, iar pentru rezervoare cu capacitatea de Vr > 10000 m^3, distanțele se majorează cu 50%;
— Distanțele de la poziția 6 se referă la instalațiile care manipulează ape reziduale cu urme de țiței; când rezervoarele se protejează cu pernă de gaze, distanțele de siguranță vor fi determinate prin asimilarea instalației cu un parc de colectare – separare țiței şi gaze;
— Pentru poziția **20**, în cazul depozitelor de gaze petroliere lichefiate cu tensiuni de vapori mai mari de 6 bar distanțele se majorează cu 50%;
— Distanțele din coloana A se referă la stațiile de reglare şi măsurare gaze naturale, cu presiuni mai mari de 6 bar, amplasate în spații închise; în cazul montării acestora în aer liber distanțele se reduc cu 50% cu excepția distanțelor de la pozițiile **13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24 şi 27**.
— În cazul sondelor de foraj, probe de producție, extracție țiței şi gaze, precum şi cele în injecție cu apă, aer, CO2, distanțele de siguranță se măsoară de la gura puțului.
— Sondele în injecție cu apă, aer, CO2 etc. nu mai au perspective de a fi transformate în sonde de extracție de țiței şi gaze şi exploatate în unul din sistemele de extracție:
  - Prin erupție naturală;
  - Prin erupție artificială (gazlift);
  - Prin pompaj de adâncime.
— Execuția traversărilor aeriene sau subterane, prin șanț deschis, cu conducte de gaze, a râurilor în zona balastierelor existente este interzisă la o distanță mai mică de 1000 m în amonte şi 2000 m în aval față de perimetrul acestora; aceste distanțe pot fi reduse la 500 m amonte/aval cu condiția execuției traversării prin foraj orizontal dirijat şi cu luarea prin proiect a măsurilor de siguranță necesare.
— Amplasarea unei balastiere noi este interzisă în zona traversării aeriene sau subterane executate prin șanț deschis cu conducte de gaze a râurilor la o distanță mai mică de 1000 m în amonte şi 2000 m în aval de traversare.

- Pentru centralele eoliene zona de protecție este dată de conturul fundației pilonului de susținere al instalației eoliene plus 0,2 m împrejur. Distanța de siguranță este egală cu înălțimea pilonului plus înălțimea paletei elicei.
- Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul de mai sus se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate şi avizarea de către operatorul conductei

Pentru situațiile de paralelism ale COTG cu căi de comunicație (drumuri, căi ferate), distanțele de siguranță se pot micșora cu acordul administratorilor acestora până la limita zonei de siguranță a căi de comunicație prin utilizarea factorilor de proiectare pentru zone cu condiţii speciale ale COTG, prevăzute în tabelul cu distanţele de siguranţă (în metri) între COTG, inclusiv instalaţiile aferente.

Zona de protecție

Zona de protecție a unei conducte de distribuție a gazelor naturale, a unui racord sau a unei instalații de utilizare a gazelor naturale ce funcționează în regim de medie, redusă și joasă presiune se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei/racordului/ instalației de utilizare, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei/racordului/instalației de utilizare și este de 0,5 m.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor, a posturilor de reglare-măsurare/posturilor de măsurare, a stațiilor de reglare-măsurare/stațiilor de reglare, precum și a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale și evitării punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

Construcțiile sau instalațiile subterane care se realizează ulterior conductelor de distribuție/racordurilor/ instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se montează la cel puțin distanța minimă admisă, conform tabelului cu distanțele de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații.

DISTANTA DE SIGURANŢA - ZONA DE SIGURANŢA

Obiectivele învecinate instalaţiilor componente ale Sistemului naţional de transport al ţiţeiului, gazolinei, condensatului şi etanului se împart în:

- obiective aparţinând industriei de petrol şi gaze (conducte, instalaţii tehnologice în aer liber, instalaţii cu foc deschis, facle);
- obiective aparţinând Sistemului naţional de transport al energiei electrice (instalaţii, linii şi cabluri electrice);
  - linii de cale ferată;
  - drumuri;
  - construcţii sociale, industriale şi administrative;
  - centre populate şi locuinţe individuale;
  - unităţi militare;
  - poligoane de tragere şi depozite de exploziv;
  - balastiere în râuri;
  - depozite de furaje;

- hidrocentrale;
- termocentrale;
- centrale atomoelectrice.

Obiectivele aparţinând Sistemului naţional de transport al ţiţeiului, gazolinei, condensatului şi etanului se împart în:

- conducte subterane şi supraterane de ţiţei şi condensat;
- conducte subterane şi supraterane de gazolina;
- conducte subterane şi supraterane de etan;
- staţii de pompare a ţiţeiului şi condensatului;
- staţii de pompare a gazolinei;
- staţii de pompare a etanului;
- rampe de încărcare a ţiţeiului şi condensatului;
- rampe de încărcare a gazolinei;
- depozite de produse clasele III b, IV b;
- depozite de produse clasele I, II, III a, IV a;
- depozite de gaze lichefiate (gazolina şi etan).

Obiectivele, instalaţiile, construcţiile şi utilitatile aparţinând Sistemului naţional de transport al ţiţeiului, gazolinei, condensatului şi etanului se împart în:

- conducte de ţiţei şi condensat;
- conducte de gazolina;
- conducte de etan;
- staţii de pompare a ţiţeiului şi condensatului;
- staţii de pompare a gazolinei;
- staţii de pompare a etanului;
- rampa de încărcare a ţiţeiului şi condensatului;
- rampa de încărcare a gazolinei;
- depozite de ţiţei şi condensat;
- depozite de gazolina şi etan;
- rezervoare;
- baterii de cazane;
- încălzitoare;
- coșuri de gaze;
- decantoare pentru scurgeri tehnologice;
- staţii de pompare de apa pentru incendiu;
- rezervoare de apa pentru incendiu;
- depozite de materiale solide;
- depozite de ambalaje combustibile;
- schimbătoare de căldura;
- braune;
- instalaţii de recuperare a vaporilor;
- construcţii industriale şi civile, instalaţii auxiliare de diverse grade de rezistenta la foc;
- împrejmuire.

Distanta cea mai mare de siguranţă pentru conductele de ţiţei şi condensat este de 250 m de o parte şi de alta a axului conductei sau de câte 250 m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun.

Distanta cea mai mare de siguranţă pentru conductele de etan şi gazolina este de 500 m de o parte şi de alta a axului conductei sau de câte 500 m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun.

Zona de siguranţă este delimitata de distanta de siguranţă a conductei sau fasciculului de conducte, pe ambele părți, de-a lungul acestuia.

Zona de siguranţă a conductelor va fi supravegheată de operatorul de câmp al titularului de acord petrolier.

Pentru orice obiectiv social, industrial sau militar ce va fi amplasat în zona de siguranţă trebuie obținut avizul titularului de acord petrolier. Acesta are obligativitatea verificării şi înregistrării distantelor minime de siguranţă stabilite în conformitate cu distantele minime de siguranţă dintre instalaţiile tehnologice componente ale sistemului de transport al hidrocarburilor lichide şi gazoase şi diferite obiective industriale, administrative şi sociale învecinate acestuia. Când apar neconcordante se va refuza avizul sau va fi solicitat proiectantul pentru găsirea unor măsuri suplimentare de protecție, care vor necesita aprobarea Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Zona de siguranţă a unei conducte va fi înscrisă în mod obligatoriu pe plăcuțele indicatoare care marchează traseul conductei şi care se vor monta în același timp cu conducta.

h. Gospodărirea comunală

Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor Ialomița (PJGD) și Planul Național de Gestionare a Deșeurilor stabilesc cadrul pentru un sistem durabil de colectare și tratare a deșeurilor, cu obiective europene și naționale de reciclare, compostare și reducere a depozitării.

Traiectoria tehnică 2026–2035 pentru Fierbinți-Târg:

- 2026–2028: fază de tranziție, conformare minimă; introducerea principiului „plătește pentru cât arunci”, extinderea infrastructurii de precolectare (minim 4 fracții urban, 3 fracții rural), distribuirea compostelor la 30–40% dintre gospodării și atingerea a 45–50% colectare separată.
- 2029–2032: investiții majore și trecere la model regional integrat; construcția stației de sortare, compostare închisă și instalație TMB pentru fluxul rezidual; colectare pe 5 fracții în urban, 4 fracții în rural; compostare la sursă pentru 60–70% din gospodării; colectare textile și fluxuri speciale.
- 2033–2035: faza de maturitate; ținte obligatorii: ≥65% reciclare/pregătire pentru reutilizare, ≥80% biodeșeuri separate sau compostate, ≤10% depozitare; sistem complet digitalizat de monitorizare și tarif variabil pentru gospodării.

Strategia locală Fierbinți-Târg 2021–2027: prevede investiții pentru colectare selectivă, campanii de educare și conștientizare a populației și platforme pentru gunoiul de grajd.

Proiectul Centrului de Colectare prin Aport Voluntar (CAV) Fierbinți-Târg:

- Amplasat pe 2.508 mp în zona industrială/agricolă, acces direct DJ 271/2/1.
- Dotări: platformă betonată, barăci administrative și pentru deșeuri speciale, containere pentru reciclabil, voluminoase, biodeșeuri și periculoase, cântar carosabil, separator hidrocarburi, supraveghere video, rețele utilități.
- Obiective: creșterea colectării separate, reducerea depozitării, conformitate cu legislația națională și PNRR, tranziție către economia circulară.
- Termen de operare: 12 luni, finalizare până la 19.07.2024; mentenanță și monitorizare asigurate pentru 5 ani post-implementare.

În ansamblu, dezvoltarea infrastructurii edilitare în Fierbinți-Târg vizează trecerea de la un sistem linear la unul integrat, cu colectare separată extinsă, compostare la sursă, pretratare mecano-biologică și valorificare energetică a reziduallului, sprijinită de finanțare europeană și națională, educarea populației și monitorizare digitalizată.

ZONE DE PROTECTIE

Distanţele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate şi unităţi care produc disconfort şi riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: ..... 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: ..... 1.000 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase şi nepericuloase: ..... 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase şi nepericuloase: ..... 500 m
- Crematorii umane: ..... 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: ..... 200 m
- Depozite de fier vechi şi ateliere de tăiat lemne: ..... 100 m
- Cimitire şi incineratoare animale de companie: ..... 200 m
- Rampe de transfer deșeuri ..... 200 m.

5.10. Protecția mediului

5.10.1 Probleme de mediu relevante

Principalele probleme de mediu identificate în cadrul teritoriului administrativ sunt rezultatul interacțiunii dintre activitățile antropice (umane) și factorii naturali:

- **Absența rețelelor de utilități curate:** Orașul nu este branșat la o rețea de gaze naturale. Această deficiență tehnică obligă populația să utilizeze combustibili solizi (lemne, cărbuni) pentru încălzire și prepararea hranei.
- **Poluarea difuză din agricultură:** Utilizarea fertilizanților și a produselor fitosanitare în practicile agricole tradiționale generează o presiune constantă asupra solului și apelor.
- **Gestiunea deficitară a apelor uzate:** Poluarea cu nutrienți (azot și fosfor) provine atât din surse punctiforme (ape uzate urbane neepurate sau insuficient epurate), cât și din surse difuze, precum creșterea animalelor.
- **Vulnerabilitatea la fenomene climatice extreme:** Zona este caracterizată prin fenomene frecvente de secetă și arșiță, cu aproximativ 7 perioade de secetă pe an, având o durată medie de 16 zile.
- **Riscuri geomorfologice și hidrologice:** Există fenomene de eroziune activă în zonele meandrate ale râului Ialomița și un risc ridicat de inundații din cauza configurației reliefului de luncă.

5.10.2 Potențiale efecte semnificative asupra mediului

Problemele menționate anterior pot genera o serie de efecte negative asupra ecosistemelor și sănătății publice:

- **Eutrofizarea corpurilor de apă:** Îmbogățirea cu nutrienți a apelor (în special a lacului de acumulare Dridu și a râului Ialomița) determină o creștere algală

excesivă. Acest proces reduce conținutul de oxigen dizolvat, ducând la schimbarea compoziției speciilor și scăderea biodiversității acvatice.

- **Degradarea calității aerului și impactul asupra sănătății:** Arderea combustibililor fosili și a biomasei în sisteme individuale eliberează monoxid de carbon (CO) și pulberi. CO reduce capacitatea de transport a oxigenului în sânge, având consecințe letale în concentrații mari și afectând sistemele respirator, cardiovascular și nervos central în concentrații scăzute.
- **Poluarea și degradarea solurilor:** Infiltrarea poluanților (metale grele, hidrocarburi, nutrienți în exces) afectează calitatea solului și a apelor subterane. Eroziunea eoliană și hidrică contribuie la pierderea stratului fertil și la degradarea terenurilor agricole.
- **Presiunea asupra biodiversității:** Modificările în destinația terenurilor și poluarea factorilor de mediu pot periclita habitatele naturale, inclusiv cele din siturile Natura 2000 sau ariile protejate (ex. habitatele de tufărișuri caducifoliate).
- **Riscuri pentru așezările umane:** Fenomenele meteorologice extreme și riscurile naturale (inundații, cutremure) pot cauza pagube materiale importante și pot pune în pericol viețile omenești.

5.10.3 Plan local de peisaj

Peisajul localității Fierbinți-Târg este unul de tip **cultural-agricol**, specific Câmpiei Bărăganului, definit printr-un relief plat cu un orizont deschis.

- **Elemente naturale dominante**: Cel mai important reper este râul Ialomița, care formează o luncă lată de 500–1000 m, și lacul de acumulare Dridu (amenajat în 1987), care aduce o componentă de peisaj umed prin reflexiile apei și vegetația de mal.
- **Structura așezărilor**: Localitățile au un caracter „adunat", cu o vatră compactă și o moșie (extravilan) vastă, destinată agriculturii. Trama stradală este mixtă: neregulată și sinuoasă în vetrele vechi (urmând cursul văii) și ortogonală în zonele de extindere din secolele XIX-XX.
- **Repere vizuale**: Biserica este pilonul central și vizual al fiecărui sat, fiind de regulă amplasată în mijlocul așezării. Alte repere includ silozurile, fântânile cu cumpănă, troițele și monumentele eroilor.

Reglementări și restricții

Pentru a conserva identitatea peisajului, sunt impuse următoarele reguli:

- **Delimitarea intravilanului**: Se impune o separare clară între zona construită și cea agricolă pentru a evita „împrăștierea" construcțiilor în teritoriu.
- **Protecția vegetației**: Pădurile din extravilan au un regim maxim de protecție, fiind interzise defrișările sau includerea lor în intravilan pentru dezvoltări imobiliare.
- **Restricții de construcție**: În zonele de luncă și pe malurile lacului Dridu este interzisă construirea, cu excepția unor amenajări de agrement „ușoare" (poteci, foișoare) care nu alterează peisajul.
- **Morfologia terenului**: Sunt interzise excavațiile majore care ar putea crea movile sau gropi permanente, alterând aspectul natural al câmpiei.

Recomandări pentru amenajare

- **Arhitectura locuințelor**: Se recomandă menținerea regimului de înălțime parter sau parter cu mansardă, cu acoperișuri în patru ape și pante moderate. Fațadele trebuie să aibă un raport echilibrat plin-gol (golurile să nu depășească 30-40% din suprafață), evitându-se vitrajele mari tip „showroom" spre stradă.
- **Materiale**: Utilizarea materialelor tradiționale (tencuieli deschise la culoare, lemn) și evitarea materialelor străine locului, precum piatra de munte aplicată excesiv pe fațade.
- **Peisajul agricol**: Se recomandă păstrarea parcelarului agricol fără fragmentări excesive și ecranarea fermelor zootehnice sau a panourilor fotovoltaice cu perdele verzi de arbori (sălcii, duzi, salcâmi) pentru a menține imaginea naturală a câmpului.

Disfuncționalități identificate

- **Infiltrări în extravilan**: Deși limitate, există construcții de tip siloz sau ferme care apar punctiform în câmp, fragmentând unitatea vizuală a moșiei.
- **Incoerența stilistică**: În zonele de extindere recentă, construcțiile sunt adesea inspirate din modele urbane moderne care nu respectă tradițiile arhitecturale locale și rup armonia frontului stradal tradițional.
- **Presiunea turistică**: Popularitatea recentă adusă de fenomenul media („Las Fierbinți") generează o curiozitate turistică ce necesită o gestionare atentă pentru a nu degrada liniștea și caracterul rural al zonei.

Alte informații tehnice relevante

- **Zone Istorice de Referință (ZIR)**: Teritoriul este împărțit în zone cu regimuri diferite de protecție: zona pădurilor (maximă), zona de pășune (ridicată), zona agricolă și situl natural protejat Natura 2000 (Grădiștea–Căldărușani–Dridu).
- **Spații verzi pe parcelă**: Se propune ca regulamentul local de urbanism (RLU) să impună un minim de 30% spațiu plantat pentru fiecare lot construit.

5.11 Zone de regenerare urbană. Zone de restructurare urbană

Regenerarea și restructurarea urbană a orașului Fierbinți-Târg reprezintă o direcție esențială pentru dezvoltarea durabilă și coerentă a acestei comunități. Prin intervențiile planificate în zona centrală, de agrement și comercială, orașul Fierbinți-Târg își propune să revitalizeze spațiile existente, să îmbunătățească calitatea vieții locuitorilor și să stimuleze dezvoltarea economică. Acestea vor fi selectate, delimitate și studiate prin studii relevante.

Printr-o abordare integrată și sustenabilă a regenerării și restructurării urbane, **orașul Fierbinți-Târg își propune să devină un model de dezvoltare modernă, adaptată nevoilor actuale și viitoare ale comunității.** Aceste eforturi vor contribui la crearea unui mediu de viață atractiv, funcțional și durabil, consolidând astfel perspectivele de dezvoltare economică și socială pe termen lung.

5.12. Reglementări urbanistice

Volumul de reglementări urbanistice al acestui Plan Urbanistic General definește prevederile de Regulament specifice diverselor zone ale orașului Fierbinți-Târg.

Aceste prescripții sunt stabilite ierarhic astfel:

- **prescripții generale, la nivelul teritoriului UAT-ului;**
- **prescripții generale, la nivelul teritoriului intravilan al localităților;**
- **prescripții specifice de construibilitate la nivelul:**
  - UTR-uri
  - zonelor funcționale
  - subzonelor funcționale

Divizarea intravilanul comunei Fierbinți-Târg

În cadrul teritoriului fiecărui sat, terenurile din extravilan[95] [96] și intravilan[97] sunt bine definite pe baza legislației menționate și bine conturate în documentațiile urbane.

În urma studiilor urbanistice efectuate în orașul Fierbinți-Târg, în contextul trasării zonelor care conțin cele 3 criterii urbanistice definitorii în stabilirea limitelor aferente fiecărei zone și subzone funcționale - care sunt:

a. **Funcțiuni asemănătoare în prezența unor funcțiuni dominante**
b. **Regimul de construire (continuu, discontinuu) dominanta**
c. **Înălțimi maxime asemănătoare.**

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UTR-URI

La nivelul intravilanului, teren se împarte astfel:

- **Oraș Fierbinți-Târg: UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR Zp2;**
- **Sat Fierbinții de Sus: UTR 1a, UTR 4, UTR 5, UTR Zp4, UTR 5a, UTR 5b;**
- **Sat Grecii de Jos: UTR Zp1, UTR 6, UTR 6a;**
- **Sat Fierbinții de Jos: UTR Zp5, UTR7.**

UTR 1: este compus din zonele funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
- **M1**- Subzonă mixtă centrală
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **SPa** - Subzona de agrement
- **GC** - Zona de gospodărie comunală
- **DS** – Zona cu destinație specială
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

UTR 1a este compus din subzonele funcționale:

- **LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
- **M1**- Subzonă mixtă centrală
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

UTR 2 este compus din subzonele funcționale:

- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială

---

95 Conf. Legea nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.2, alin. a)
96 Conf. Ordin MLPAT nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", Art.3
97 Conf. Ordinului MLPAT nr. 21/M/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism", art.4

- **TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

UTR 3 este compus din subzonele funcționale:

- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **M3** - Subzonă mixtă nerezidențială
- **ID** - Zona unităților industriale
- **SPa** - Subzona de agrement
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- **Cf** - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente

UTR 4 este compus din subzonele funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **SPa** - Subzona de agrement
- **GC** - Zona de gospodărie comunală

UTR 5 este compus din următoarele subzonele funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **LMv** – Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **M3** - Subzonă mixtă nerezidențială
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

UTR 5a este compus din TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară;

UTR 5b este compus din GC - Zona de gospodărie comunală;

UTR 6 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **ID** - Zona unităților industriale

UTR 6a este compus din GC - Zona de gospodărie comunală.

UTR 7 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **GC** - Zona de gospodărie comunală
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

ZONELE PROTEJATE

UTR Zp1 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **GC** - Zona de gospodărie comunală

UTR Zp2 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M1**- Subzonă mixtă centrală
- **GC** - Zona de gospodărie comunală

UTR Zp3 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială

UTR Zp4 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială

UTR Zp5 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

L - Zona de locuire și funcțiuni complementare
subzone:
LMr - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
LMu - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
LMv – Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
M - Zona mixtă
subzone:
M1- Subzonă mixtă centrală
M2- Subzonă mixtă rezidențială
M3 - Subzonă mixtă nerezidențială
ID - Zona unităților industriale
A - Zona unităților agricole
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție
subzone:
SPa - Subzona de agrement
SPp - Subzona pentru perdele de protecție, inclusiv zona limitrofă suprafețelor de apă (maluri)
GC - Zona de gospodărie comunală
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
DS – Zona cu destinație specială
AP – Zona aflată permanent sub ape
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente
subzone:
Cr - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente
Cf - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente

TERENURI ÎN EXTRAVILAN
TA - Terenuri agricole
TF -Terenuri forestiere
TS – Terenuri cu destinație specială
TN - Terenuri neproductive

TH - Terenuri permanent sub apă
TC- Terenuri ocupate de căi de comunicație

5.13 Circulația terenurilor. Obiective de utilitate publică

Din punct de vedere al tipului de proprietate a terenurilor, conform Legii 213/1998, în teritoriul administrativ al Orașului Fierbinți-Târg se identifică următoarele categorii:

I. Terenuri Domeniu Public

a. Terenurile Domeniu Public al statului

- Bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ;
- Spațiul aerian;
- Apele de suprafață, cu albiile lor minore, apele subterane;
- Pădurile și terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, de producție ori de administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice, care fac parte din fondul forestier național și nu sunt proprietate privată;
- Terenurile care au aparținut domeniului public al statului înainte de 6 martie 1945; terenurile obținute prin lucrări de îndiguiri, de desecări şi de combatere a eroziunii solului; terenurile institutelor şi stațiunilor de cercetări științifice;
- Rezervațiile naturale;
- Rețelele de transport al energiei electrice;
- Spectre de frecvență şi rețelele de transport şi de distribuție de telecomunicații;
- Digurile de apărare împotriva inundațiilor;
- Lucrările de regularizare a cursurilor de ape;
- Cantoanele hidrotehnice, stațiile hidrologice, meteorologice şi de calitate a apelor;
- Statuile şi monumentele declarate de interes public național;

b. Terenurile Domeniu Public al județului

- Drumurile județene;
- Terenurile şi instituțiile publice de interes județean, cum sunt: biblioteci, muzee, spitale județene şi alte asemenea bunuri, dacă nu au fost declarate de uz sau interes public național sau local;

c. Terenurile Domeniu Public al comunei

- Drumurile comunale şi străzile;
- Piețele publice, comerciale şi parcurile publice, precum şi zonele de agrement;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente;
- Terenurile şi clădirile în care își desfășoară activitatea Consiliul Local şi Primăria, precum şi instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile şi altele asemenea;
- Locuințele sociale;
- Statuile şi monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;
- Bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;

— Terenurile cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului şi dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;
— Cimitirele comunale.

II. Terenuri Domeniu Privat

a. Terenurile Domeniu Privat al statului
b. Terenurile Domeniu Privat al județului
c. Terenurile Domeniu Privat al comunei

— Terenurile incluse în inventarul domeniului privat realizat de către Primăria comunei Fierbinți-Târg la sfârșitul fiecărui an calendaristic;

III. Terenuri Proprietate Privată a Persoanelor Fizice și Juridice

Din punct de vedere al circulației terenurilor, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică ce vor fi propuse prin prezentul PUG în lucru, este posibil sa fie necesare propuneri de circulație a terenurilor după cum urmează:

- Terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice ce vor trece în domeniul privat/public al administrației publice locale, în următoarele cazuri:
  - Pentru realizarea incintelor echipamentele edilitare care, din considerente tehnice, nu vor fi putea fi stabilite pe terenuri ce aparțin administrației publice locale;
  - Pentru realizare eventualelor drumuri de acces;
- Terenuri aparținând domeniului privat al administrației locale destinate concesionării persoanelor fizice sau juridice.

Bilanțul privind regimul juridic este următorul:

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR					
DOMENII		**SITUAȚIA EXISTENTĂ**		**SITUAȚIA PROPUSĂ**	
		S (ha)	%	S (ha)	%
DOMENIUL PUBLIC	Terenuri din domeniul public al statului	19.89	3.14%	13.92	1.82%
	Terenuri din domeniul public al județului	18.41	2.90%	8.21	1.07%
	Terenuri din domeniul public al comunei	128.44	20.26%	141.08	18.42%
DOMENIUL PRIVAT	Terenuri din domeniul privat al comunei	0.52	0.08%	1.11	0.15%
	Terenuri proprietate private a persoanelor fizice sau juridice	466.84	73.62%	601.73	78.55%
TOTAL INTRAVILAN		**634.10**	**100%**	**766.05**	**100%**

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație urmează a fi analizată și avizată conform legislației în vigoare și apoi aprobată de Consiliul Local al orașului Fierbinți-Târg.

Odată aprobat Planul Urbanistic General și Regulamentul Local aferent capătă valoare juridică, oferind instrumentul de lucru necesar administrației locale și județului Ialomița ce vor urmări aplicarea lor.

Stabilirea categoriilor de intervenție și a reglementărilor s-au realizat în baza analizei multicriteriale la nivelul satelor componente privind:

— Funcțiunea dominantă în zonă;

- Configurația fondul construit existent și a parcelarului propus;
- Circulația și echiparea edilitară.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General orașului Fierbinți-Târg**,** se face conform Regulamentului Local aferent Planului Urbanistic General care cuprinde:

- Prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în intravilanul propus al orașului;
- Prescripții specifice la nivelul unităților teritoriale de referință

6. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg reprezintă un moment esențial în managementul teritorial al localității, bazat pe o strategie de creștere controlată, principii de sustenabilitate și inovare. Analiza integrată a contextului socio-economic, a disfuncționalităților identificate și a potențialului local a condus la fundamentarea unei viziuni de dezvoltare care capitalizează statutul de oraș și identitatea culturală unică a zonei.

Strategia de dezvoltare spațială propusă prin prezentul memoriu nu este doar un instrument de reglementare urbanistică, ci o foaie de parcurs pentru transformarea orașului într-un pol regional de atractivitate. Prin redistribuirea funcțională a teritoriului, orașul reușește să valorifice terenurile degradate sau rezerva de teren prin dezvoltarea activităților economice și agricol-industriale. De asemenea, expansiunea zonelor de tip „Green Hub” și „Comedy Hub” susține dezvoltarea serviciilor publice de înaltă calitate.

Un pilon central al viziunii propuse este creșterea calității vieții prin expansiunea infrastructurii verzi-albastre. Extinderea spațiilor verzi și de agrement din intravilan demonstrează angajamentul administrației de a atinge normele europene, oferind locuitorilor un mediu sănătos. Proiectele de tip „Green Mobility” și revitalizarea malurilor râului Ialomița prin conceptul „Urban Escape” transformă resursele naturale în motoare economice prin turism și agrement, asigurând în același timp conservarea biodiversității siturilor Natura 2000.

Planificarea teritorială răspunde nevoilor demografice prin soluții concrete de stabilizare a tineretului. Integrarea în sistemul de transport metropolitan, modernizarea infrastructurii educaționale și dezvoltarea serviciilor de sănătate sunt măsuri care reduc dependența de marile centre urbane și consolidează coeziunea comunitară. Modernizarea rețelei tehnico-edilitare și a căilor de comunicaţie asigură un flux eficient de mărfuri și persoane, esențial pentru atragerea investitorilor.

În concluzie, implementarea strategiei prevăzute în această documentație va genera un impact multisectorial:

1. **Economic:** Diversificarea economiei prin industrii verzi și creative și creșterea veniturilor la bugetul local.
2. **Social:** Reducerea migrației, creșterea gradului de ocupare și îmbunătățirea serviciilor de proximitate.
3. **Spațial:** Un teritoriu coerent, echipat edilitar, cu un centru revitalizat și zone rezidențiale protejate de traficul greu.
4. **Ecologic:** O amprentă de carbon redusă prin mobilitate sustenabilă și utilizarea energiilor regenerabile.

Fierbinți-Târg se poziționează astfel ca o localitate reziliență, pregătită să absoarbă fonduri europene și să ofere cetățenilor săi un standard de viață urban, fără a sacrifica autenticitatea și farmecul rural al zonei Ialomiței. Prezentul Plan Urbanistic General constituie cadrul legal și strategic obligatoriu pentru realizarea acestui deziderat, transformând viziunea de dezvoltare într-o realitate spațială funcțională pentru următoarea decadă.

GEODATA-**SERVICES.COM**

© 2020 - 2026 GeoData Services.

All rights reserved.

GEODATA
SERVICES

IANUARIE 2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL A ORAȘULUI FIERBINȚI-TÂRG | JUDEȚUL IALOMIȚA

PROIECTANT GENERAL:
S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:
ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG

© 2020 - 2026 GeoData Services.
All rights reserved.

DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

GeoData Services

https://www.geodata-services.com/ro/ | urbanism@geodata-services.com

ETAPA III:

PUG avizare| ianuarie 2026

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**, AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG, JUDEȚUL IALOMIȚA
Beneficiar:	**ORAȘUL FIERBINȚI-TÂRG** Str. Calea București | nr. 14 | orașul Fierbinți-Târg | cod poștal 927115 | Județul Ialomița | România | tel. 0243.280038 | e-mail primariafierbinti@yahoo.com | www.primariafierbinti.ro
Proiectant general:	**S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.** Municipiul București | sector 1 | strada Siriului | nr. 22-26 | CUI 40188478 | R.C. J40/16727/2018 | tel. 0729.000.002 https://www.geodata-services.com/ro/
Data elaborării:	ianuarie 2026
Nr. contract:	89/24.09.2025

LIVRABIL

Data	Revizie	Status
Ianuarie 2026	Martie 2026	Versiune avizare

COLECTIV DE ELABORARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DIRECTOR	manager Gabriel IONESCU
ȘEF PROIECT	urb. Paul Daniel JOTU
PROIECTANT	urb. Paul Daniel JOTU
	urb. Ioana Iulia AFLOREI
	drd. urb. Nicoleta- Victoria MATEI
	urb. Ioana-Alexandra DULF
	urb. Felicia ILIESCU
	urb. Ioana CÎMPINEANU

CUPRINS

CAPITOLUL A. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 19
Articolul 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP 19
Articolul 2. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale. 19
Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE 19
Articolul 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII 21
Articolul 5. CONDIȚII DE APLICARE 22
Articolul 6. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI 22
Articolul 7. BAZĂ LEGALĂ 25
CAPITOLUL B. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 29
Articolul 8. TERENURI AGRICOLE 29
Articolul 9. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE 30
Articolul 10. RESURSELE SUBSOLULUI 31
Articolul 11. RESURSE DE APĂ 32
Articolul 12. PROTEJAREA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA 34
Articolul 13. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE 34
Articolul 14. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE 34
PROTECȚIA MONUMENTELOR CLASATE *34*
MONUMENTE DE FOR PUBLIC *40*
Articolul 15. SITURI ARHEOLOGICE 40
Articolul 16. AMENAJĂRI CU CARACTER MILITAR ȘI SPECIAL 42
CAPITOLUL C. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 43
Articolul 17. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE 43
Articolul 18. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE 44
Articolul 19. ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚA 46
Articolul 20. TERENURI DESTINATE PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM REALIZĂRII SCOPURILOR PUBLICE ȘI FACILITĂȚI OFERITE PROPRIETARILOR 47
Articolul 21. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCȚIUNILOR 48
CATEGORII DE FUNCTIUNI *49*
Articolul 22. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI 53
CAPITOLUL D. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 53
Articolul 23. REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN 53
Articolul 24. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 57
Articolul 25. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 59
Articolul 26. AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC 61
Articolul 27. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 61

Articolul 28. DEPĂȘIREA LOCALĂ A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT 63
Articolul 29. DEPĂȘIREA ALINIAMENTULUI 63
Articolul 30. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ 64
REGULA CALCANULUI ȘI EXCEPTIILE SALE *65*
REGIMUL DE CONSTRUIRE *66*
CONDIȚIILE DE COD CIVIL *66*
CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE *66*
NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE *66*
REGLEMENTĂRILE DE PROTECȚIE LA INCENDIU *67*
CIRCULAȚIA ȘI STAȚIONAREA ÎN INCINTĂ *67*
REGLEMENTARI DE PROTECȚIE SANITARA ȘI ALTE REGLEMENTARI DE PROTECȚIE A MEDIULUI *67*
COERENȚA IMAGINII URBANE *67*
CAPITOLUL E. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI OBLIGATORIU 67
Articolul 31. ACCES CAROSABIL 67
REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESULUI CAROSABIL ÎN FUNCȚIE DE UTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR *68*
Articolul 32. ACCES PIETONAL 72
Articolul 33. PISTE PENTRU BICICLISTI 72
CAPITOLUL F. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR 73
Articolul 34. ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR 73
Articolul 35. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE 74
Articolul 36. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE 75
CAPITOLUL G. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII 76
CONDITII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR; PARCELAREA *76*
REPARCELAREA *77*
ALTE CONSIDERATII REFERITOARE LA PARCELARE *77*
Articolul 37. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII 78
CAPITOLUL H. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE 78
Articolul 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR 78
Articolul 39. VOLUMETRIE 80
Articolul 40. MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ 82
IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI *82*
Articolul 41. VITRINE 84
Articolul 42. INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA 85
REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI. *86*
Articolul 43. PARCAJE 86
CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE *87*
PARCĂRI ECOLOGICE *89*
Articolul 44. SPAȚII VERZI 90
PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT *91*
SPECII DE ARBORI ȘI ARBUȘTI RECOMANDAȚI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI DIN FIERBINȚI-TÂRG *93*
Articolul 45. ÎMPREJMUIRI 93
Articolul 46. PUBLICITATE STRADALĂ 94

REGLEMENTĂRI SPECIFICE CATEGORIILOR DE SISTEME DE PUBLICITATE 97
COPERTINE, PARASOLARE, UMBRELE CA MIJLOACE DE PUBLICITATE 98
MIJLOACE PUBLICITARE MOBILE 99
MOBILIERUL URBAN CA SUPORT PUBLICITAR 99
REGLEMENTĂRI PENTRU PANOURI PUBLICITARE, ECRANE ȘI PUBLICITATE LUMINOASĂ PE IMOBILE ȘI LA SOL 100
PUBLICITATEA PE STÂLPI (BANNERE, INDICATOARE PUBLICITARE DIRECȚIONALE, STEAGURI PUBLICITARE) 101
ALTE SISTEME DE INFORMARE ȘI PUBLICITATE LA SOL 102
BANNERE, MESH-URI, EASY-CHANGE 102
PUBLICITATE TEMPORARĂ ȘI SISTEME PUBLICITARE SPECIALE CU CARACTER TEMPORAR 103
Articolul 47. REGLEMENTĂRI PENTRU PĂSTRAREA SPECIFICULUI SPAȚIULUI PUBLIC LOCAL 104
Articolul 48. REGULI DE UTILIZARE A SPAȚIULUI PUBLIC LOCAL 105
INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII 109
Articolul 49. INTRAREA ÎN VIGOARE 109
Articolul 50. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII 109
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UTR-URI 110
DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 119
ORGANIZAREA PRESCRIPȚIILOR LA NIVEL DE SUBZONE FUNCȚIONALE 120
***PRESCRIPȚII PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE* 122**
L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE 122
LMr - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural 122
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 122
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ 122
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 122
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 123
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 123
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 124
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 124
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 124
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 125
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 125
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 126
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 126
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 127
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 127
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 127
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 128
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 128
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 129
Articolul 19. PARCAJE 129
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE 129
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI 129
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 129

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 130
LMu - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban 130
Articolul 24. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 130
Articolul 25. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ 130
Articolul 26. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 130
Articolul 27. UTILIZĂRI ADMISE 130
Articolul 28. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 131
Articolul 29. UTILIZĂRI INTERZISE 132
Articolul 30. INTERDICTII TEMPORARE 132
Articolul 31. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 132
Articolul 32. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 133
Articolul 33. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 133
Articolul 34. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 133
Articolul 35. ACCESE CAROSABILE 134
Articolul 36. ACCESE PIETONALE 134
Articolul 37. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 135
Articolul 38. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 135
Articolul 39. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 135
Articolul 40. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 136
Articolul 41. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 136
Articolul 42. PARCAJE 136
Articolul 43. SPAȚII PLANTATE 137
Articolul 44. ÎMPREJMUIRI 137
Articolul 45. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 137
Articolul 46. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 137
LMv - Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare 137
Articolul 47. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 137
Articolul 48. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ 137
Articolul 49. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 138
Articolul 50. UTILIZĂRI ADMISE 138
Articolul 51. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 138
Articolul 52. UTILIZĂRI INTERZISE 139
Articolul 53. INTERDICTII TEMPORARE 139
Articolul 54. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 139
Articolul 55. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 140
Articolul 56. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 140
Articolul 57. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 141
Articolul 58. ACCESE CAROSABILE 141
Articolul 59. ACCESE PIETONALE 142
Articolul 60. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 142
Articolul 61. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 142
Articolul 62. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 142

Articolul 63. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 143
Articolul 64. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 143
Articolul 65. PARCAJE 144
Articolul 66. SPAȚII PLANTATE 144
Articolul 67. ÎMPREJMUIRI 144
Articolul 68. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 144
Articolul 69. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 144
IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE 145
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 145
Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA** 145
Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE** 145
Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE** 145
Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** 146
Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE** 146
Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE** 147
Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA** 147
Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE** 147
Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT** 147
Articolul 11. Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare: 148
Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE** 149
Articolul 13. **ACCESE PIETONALE** 150
Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE** 150
Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE** 150
Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)** 150
Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** 151
Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR** 151
Articolul 19. **PARCAJE** 152
Articolul 20. **SPAȚII PLANTATE** 152
Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI** 152
POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI *153*
Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** 153
Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** 153
M – ZONĂ MIXTĂ 153
M1 – ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ 153
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 153
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ 154
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 154
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 154
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 155
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 156
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 156
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 156

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 157
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 157
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 158
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 158
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 158
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 159
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 159
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 159
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 160
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 160
Articolul 19. PARCAJE 160
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE 161
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI 161
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 161
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 161
M2– ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIALĂ 162
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 162
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ 162
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 162
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 162
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 163
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 164
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 165
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 165
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 166
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 166
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 167
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 167
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 167
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 167
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 168
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 168
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 168
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 169
Articolul 19. PARCAJE 169
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE 169
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI 169
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 170
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 170
M3 – ZONĂ MIXTĂ NEREZIDENȚIALĂ 170
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 170
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ 170

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 170
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 171
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 171
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 173
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 173
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 173
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 174
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 174
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 175
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 175
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 175
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 176
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 176
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 176
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 176
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 177
Articolul 19. PARCAJE 177
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE 177
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI 177
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 178
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 178
ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE 178
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA 178
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 178
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 178
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 178
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 179
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 180
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 180
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 180
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 181
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 181
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 182
Articolul 12. ACCESURI CAROSABILE 182
Articolul 13. ACCESURI PIETONALE 182
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 183
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 183
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 183
Articolul 17. PARCELAREA 184
Articolul 18. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 184
Articolul 19. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 184

Articolul 20. PARCAJE....184
Articolul 21. SPAȚII PLANTATE....184
Articolul 22. ÎMPREJMUIRI....185
Articolul 23. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)....185
Articolul 24. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)....185
SP – ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE....185
SPa – Subzona de agrement....185
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA....185
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA....185
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE....185
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE....186
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI....187
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE....188
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE....188
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA....188
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE....189
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT....189
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI....190
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE....190
Articolul 13. ACCESE PIETONALE....190
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE....191
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE....191
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 191
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR....191
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR....191
Articolul 19. PARCAJE....192
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE....192
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI....192
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)....193
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)....193
SPp - Subzona pentru perdele de protecție, inclusiv zona limitrofă suprafețelor de apă (maluri) 193
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA....193
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA....193
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE....193
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE....193
Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE....194
Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE....194
Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA....194
Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE....194
Articolul 9. ACCESE CAROSABILE....194
Articolul 10. ACCESE PIETONALE....194
Articolul 11. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE....195

Articolul 12. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 195
Articolul 13. SPAȚII PLANTATE....195
Articolul 14. ÎMPREJMUIRI....195
Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 195
Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 195
TE - ZONĂ DE CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE....196
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 196
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA....196
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE....196
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 196
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 197
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE....197
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 198
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA....198
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE....198
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 199
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI....199
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE....200
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 201
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE....201
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 201
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 201
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR....202
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR....202
Articolul 19. PARCAJE....203
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE....203
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI....203
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 204
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 204
GC- ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE ORĂȘULLĂ, CIMITIR 204
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 204
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA....204
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE....204
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 204
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 205
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE....205
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 205
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA....206
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE....206
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 206
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI....207

Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 207
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 208
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 208
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 208
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 208
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 209
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 209
Articolul 19. PARCAJE 209
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE 209
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI 209
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 210
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 210
C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE 210
Cr - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente 210
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 210
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 212
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 212
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 212
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 212
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 214
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 214
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 215
Articolul 9. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 216
Articolul 10. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 216
Cf- Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente 216
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 216
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 217
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE 217
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE 217
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 218
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE 219
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 219
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 219
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 219
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 219
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 220
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 220
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 220
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 220
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 221
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 221
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 221

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR....221
Articolul 19. PARCAJE....221
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE....222
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI....222
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)....222
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)....222
DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ....222
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA....222
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA....223
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE....223
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE....223
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI....223
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE....223
Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE....223
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA....224
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE....225
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT....225
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI....226
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE....226
Articolul 13. ACCESE PIETONALE....227
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE....227
Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE....227
Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE....227
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR....228
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR....228
Articolul 19. PARCAJE....228
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE....228
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI....228
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)....229
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)....229
AP – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE....229
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA....229
Articolul 2. UTILIZĂRI PERMISE....231
Articolul 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI....231
Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE....231
TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN....232
TERENURI DESTINATE AGRICULTURII ÎN EXTRAVILAN....232
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA....232
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA....232
Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE....232
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE....232
Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI....233
Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE....234

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE 235
Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 235
Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE 236
Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 236
Articolul 11. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 236
Articolul 12. ACCESE CAROSABILE 236
Articolul 13. ACCESE PIETONALE 236
Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 237
Articolul 1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 237
Articolul 2. PARCELAREA 237
Articolul 3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 237
Articolul 4. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 238
Articolul 5. PARCAJE 238
Articolul 6. SPAȚII PLANTATE 238
Articolul 7. ÎMPREJMUIRI 238
Articolul 8. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 238
Articolul 9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 238
TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER 239
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 239
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 239
Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE 239
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 239
Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE 239
Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE 240
Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 240
Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE 240
Articolul 9. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 240
Articolul 10. ACCESE CAROSABILE 241
Articolul 11. ACCESE PIETONALE 241
Articolul 12. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 241
Articolul 13. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) 241
Articolul 14. SPAȚII PLANTATE 241
Articolul 15. ÎMPREJMUIRI 241
TERENURI DESTINATE LUCRARILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURA 241
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 241
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 242
Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE 242
Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 242
Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE 242
Articolul 6. INTERDICTII TEMPORARE 242
Articolul 7. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 242
Articolul 8. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE 243

Articolul 9. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 243
Articolul 10. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 243
Articolul 11. ACCESE CAROSABILE 243
Articolul 12. ACCESE PIETONALE 243
Articolul 13. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 243
Articolul 14. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE 243
Articolul 15. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE 244
Articolul 16. PARCELAREA 244
Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 244
Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 244
Articolul 19. PARCAJE 244
Articolul 20. SPAȚII PLANTATE 244
Articolul 21. ÎMPREJMUIRI 244
Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 244
Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 245
TERENURI NEPRODUCTIVE 245
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 245
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 245
Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 245
Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE 245
Articolul 5. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 246
TERENURI PERMANENT SUB APA 246
Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA 246
Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA 246
Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI 246
Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE 246
Articolul 5. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA 246
Articolul 6. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE 247
Articolul 7. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT 247
Articolul 8. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI 247
Articolul 9. ACCESE CAROSABILE 247
Articolul 10. ACCESE PIETONALE 247
Articolul 11. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE 247
Articolul 12. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE 247
Articolul 13. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR 247
Articolul 14. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR 248
Articolul 15. PARCAJE 248
Articolul 16. SPAȚII PLANTATE 248
Articolul 17. ÎMPREJMUIRI 248
Articolul 18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) 248
Articolul 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) 248
SINTEZA INDICATORILOR URBANISTICI 249
GLOSAR 251

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTE I : PREVEDERI GENERALE

CAPITOLUL A. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 1. **DEFINIȚIE ȘI SCOP**

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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

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

Articolul 2. **Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.**

Articolul 3. **DOMENIU DE APLICARE**

(1) Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul al orașului Fierbinți-Târg.

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

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

(4) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplică pe teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg, atât pentru suprafețele de extravilan, cât și pentru cele de intravilan.

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

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

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

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

(9) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

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

(11) Pentru o parte din zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice (zone de restructurare / revitalizare / reabilitare / renovare) proiectantul PUG-ului lasă la

latitudinea autorității locale stabilirea oportunității elaborării de PUZ-uri/PUD-uri sau posibilitatea autorizării cu încadrarea în prescripțiile prezentului Regulament.

Articolul 4. **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

(1) Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al orașului Fierbinți-Târg.

(2) Prezentul regulament preia, pentru localitățile incluse în perimetrele zonelor naturale protejate, reglementările și condiționările cuprinse în Planurile de management, Planul de Management al Coridorului Ialomiței, respectiv Planului de management pentru Situl Natura 2000 Grădiştea-Căldăruşani-Dridu.

(3) Planul Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

(4) Planul Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg preia prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județului Ialomița, prevederile Strategiei integrate de dezvoltare durabilă a județului Ialomița și cele prevăzute în Strategia de dezvoltare locală Fierbinți-Târg 2021-2027.

(5) Prezentul RLU preia în totalitate sau parțial prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare. Lista documentațiilor de urbanism aprobate de Consiliul Local al orașului Fierbinți-Târg, puse la dispoziție de primărie și analizate în scopul actualizării Planului Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg.

Nr. crt.	Denumire	Stadiu avizare
1.	PLAN URBANISTIC ZONAL „ Construire cladire birouri , magazii si hala de depozitare pentru exploatarea livezii de pomi fructiferi”, oras Fierbinti-Targ , nr.cadastral 22113, extravilan;	Aviz Agenția pentru Protecția Mediului nr. 15/12.07.2021
2.	PLAN URBANISTIC ZONAL “ Autorizarea lucrarilor pentru imbunatatirea competitivitatii intreprinderii SC Exe Packaging Solitions SRL ,prin infiintarea unei noi activitati in domeniul fabricarii ambalajelor biodegradabile ” , oras Fierbinti-Targ, strada Fermierilor , nr.4 , nr. cadastral 21358, judetul Ialomita ;	Aprobat prin HCL nr. 5/27.01.2021
3.	PLAN URBANISTIC ZONAL - REÎNFIINŢARE CIMITIR „ FUNDU DANCIU ” , str.Garofitei , nr.15B , nr.cadastral 22456 judetul Ialomita ;	Aprobat prin HCL nr. 27/19.08.2021
4.	PLAN URBANISTIC ZONAL “Infiinţare unitate de producţie ” , oras Fierbinti-Targ , Soseaua Garii (DC 13), nr.cadastral 28032 .	Aprobat prin HCL nr. 33/27.08.2021

Articolul 5. **CONDIȚII DE APLICARE**

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

(2) Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale

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

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

a. Pentru funcțiuni legate de dezvoltarea turismului și agrementului – suprafața minimă de introdus în intravilan 0,5 ha;

b. Pentru funcțiuni legate de exploatarea agricola sau forestiera sau pentru exploatarea resurselor naturale – fără limite minime;

c. Pentru dezvoltarea infrastructurii – fără limite minime;

d. pentru locuințe: suprafața minimă 1,0 ha. și va fi legat pe minim o latură de Intravilanul aprobat sau proprietarii își asumă realizarea integrală a extinderilor infrastructurii tehnice a orașului până în zona respectivă.

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

(6) In perimetrul zonelor naturale protejate prevederile alin.(4) și (5) se aplică numai cu condiția respectării planurile de management aprobate ale acestor zone.

Articolul 6. **SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

(1) Prin situații speciale se înțeleg:

a. parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recomasări în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);

b. instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale (ex.: zone cu potențial de risc mediu-mare, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale, zone de urbanizare);

c. inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.) sau vecinătatea imediată (inserția dotărilor publice sau de interes public);

d. operațiunile urbanistice importante;

e. propunerea, în zonele de locuințe joase, de volume construite care depășesc fie cu cel puțin 50% lățimea la stradă a construcțiilor fie cu cel puțin 80% volumul construit al locuințelor din zona adiacentă, chiar cu respectarea prevederilor regulamentului referitoare la POT, CUT, regim de înălțime, retrageri etc.

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

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

a. obiective cu destinații semnificative oportune pentru orașul Fierbinți-Târg sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;

b. dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;

c. vecinătatea imediata cu funcțiuni și alte caracteristici similare cu derogarea solicitată;

d. condiții dificile de fundare;

e. alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;

(4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul P.U.Z. sau P.U.D.

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

a. In urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal în cazul situațiilor speciale prevăzute la alin.(1), cu excepția celor prevăzute la lit.e)

b. In urma aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu elaborat, avizat și aprobat conform legii în cazul situațiilor speciale prevăzute la alin.(1), lit. e) și în cazul solicitărilor de derogări cu privire la retrageri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei; Planurile Urbanistice de Detaliu vor include, în justificarea soluției, desfășurări de fațade, volumetrii – toate incluzând și integrarea în peisaj – și (dacă sunt implicate locuințe sau alte construcții cu cerințe exprese de însorire) studiu de însorire;

c. În urma elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal sau a unui Plan Urbanistic de Detaliu în cazul situațiilor speciale prevăzute la alin.(1), lit.c), după caz (aprecierea situației se face de către structura specializată condusă de arhitectul-șef, funcție de prevederile prezentului regulament și de amploarea estimată a influenței inserției asupra zonei);

d. La situațiile speciale prevăzute la alin.(1), lit.b) se admite, prin excepție, autorizarea directă fără elaborarea unei documentații de urbanism, în cazul inserțiilor care respectă integral toate celorlalte reglementări din prezentul regulament, pentru:

   i. terenurile din domeniul public sau privat al orașului, ce au fost introduse în intravilan cu funcțiunea de spații verzi publice – pentru spatii verzi ce implică numai amenajări minimale, precum zone de picnic, dacă amenajările propuse nu implică modelarea semnificativă a terenului;

   ii. funcțiunea de locuințe individuale sau funcțiuni complementare locuirii (funcțiunile menționate ca permise) pe parcele care îndeplinesc următoarele condiții cumulative:

- inserția se înscrie într-un front construit existent (pe parcelele adiacente au fost legal edificate construcții cu funcțiuni similare);
- pe parcela în cauză nu a fost prevăzut expres prin PUG o funcțiune publică, un traseu de drum public sau alte potențiale lucrări de interes public (lucrări de dirijare de torenți, lucrări de stabilizare de pante etc);
- prin studii și proiecte de specialitate inginerești s-a stabilit potențialul construibil al parcelei (studiu de stabilitate al pantei, studiu de curgere a torenților plus proiecte autorizate și executate de stabilizare a pantei, dirijare a torentului ș.a.);

e. modificarea altor prevederi stipulate în P.U.G. (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii.

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

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

(8) Modificarea R.L.U. în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

Articolul 7. **BAZĂ LEGALĂ**

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

(2) La baza elaborării a fost utilizat și Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural - Zona Săsească**,** întocmit de Ordinul Arhitecților din România.

(3) La baza elaborării prezentei documentații stau următoarele reglementări:

- Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare;
- Legea 255/2010 privind privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările ulterioare;
- Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare;
- Legea 139/2000 privind meteorologia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa;

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a III-a- zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea IV - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- Legea nr.190/2001 privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea a VII – Zone cu resurse turistice;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000ș
- Legea nr.120/2006 a monumentelor de for public;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Legea nr.85/2003 a minelor, cu modificările ulterioare;
- Legea 153/2011 privind masuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.55/2006 privind siguranța feroviară, cu modificările ulterioare;
- Legea 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european, republicată;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr.82/1998, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr.34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările ulterioare;
- Codul Aerian al României aprobat cu Ordonanța Guvernului nr.29/1997, cu modificările ulterioare;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor, republicată;
- HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare;

- HG nr.382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri natural;
- HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011);
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- HG nr.804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- HG nr.1064/2013 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- HG nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar in vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii si in vederea modernizării si reînnoirii infrastructurii;
- Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015;

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autoriza a construcțiilor cu caracter militar;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- Ordinul MLPAT nr.22/N/1996 privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96;
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME în LOCALITATI URBANE indicativ P 132-93 (înlocuit parțial prin NP24-97);
- Ordinul MLPTL nr.141/N/1997 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA și EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97;
- Ordinul nr.6/139/2003 al MLPTL/MAP privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL B. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

(1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele de protecție ale monumentelor istorice și a siturilor arheologice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).

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

Articolul 8. **TERENURI AGRICOLE**

(1) Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:

a. încadrate în clasa I și II de calitate;

b. amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;

c. plantate cu vii și livezi;

d. destinate pajiștilor.

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

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

(4) Categorii de construcţii care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini

agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), căi de comunicaţie şi transport, reţele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcţii care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare și altele asemenea.

(5) Pentru imobilele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare) sau conform studiului de impact asupra sănătății populației. Obiectivele pentru care se instituie obligativitatea elaborării de studii de impact sunt definite conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare).

(6) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităților se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și având în vedere interesul public, pe baza elaborării unei documentații de urbanism aprobate conform legii.

(7) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul P.U.G. sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.

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

(9) Se va urmări evitarea situațiilor de localizare dispersată a construcțiilor în extravilan și încurajarea concentrării acestora, respectând astfel principiile dezvoltării durabile a terenului destinat activităților agricole (terenurile arabile reprezintă o resursă importantă pentru dezvoltarea activităților agricole, activități pe baza nivelului orașului Fierbinți-Târg).

(10) Terenul intravilan, delimitat prin Planul Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltării Rurale.

Articolul 9. **SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere (cantoane silvice, drumuri

și căi ferate forestiere, făzănării, păstrăvării etc) și alte lucrări admise potrivit codului silvic.

(2) Construcțiile și amenajările de obiectiv turistic se pot amplasa la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră stabilită, în condițiile legii către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului.

Articolul 10. **RESURSELE SUBSOLULUI**

(1) Realizarea investițiilor construite pe ape sau care au legătura cu apele se va face numai cu aviz de gospodărire a apelor, emis în baza unei documentații tehnice de fundamentare, întocmită conform prevederilor Ordinului 799/2012, prin firme atestate MMMSC.

(2) Se vor respecta termenele de realizare și reabilitare a rețelelor de canalizare centralizate pentru orașul Fierbinți-Târg, conform programului de implementare a Directivei 91/271/CEE.

(3) La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană, precum și pentru atingerea și menținerea „stării bune" a apelor de suprafață/subterane.

(4) În lungul cursurilor de apă naturale vor fi instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.

(5) În cazul executării de lucrări pe cursurile de apă, precum și de regularizare sau îndiguire, beneficiarul va solicita și proiectantul va reanaliza în funcție de „definirea corpului de apă," soluțiile constructive adoptate în așa fel încât să se respecte continuitatea hidraulică longitudinală, laterală și verticală a râului, în conformitate cu măsurile pentru îmbunătățirea soluțiilor tehnice de protecție și de realizare a lucrărilor hidrotehnice de amenajare a cursului de apă, pentru atingerea obiectivelor de mediu din domeniul apelor aprobate prin Ordinul nr. 1163 din 2007.

(6) La proiectarea și avizarea lucrărilor hidrotehnice noi se va ține seama de: lucrările hidrotehnice noi de apărare împotriva inundațiilor, rețelelor de canalizare din com. Fierbinți-Târg ce vor fi dimensionate și încadrate în clasa a IV-a de importanță.

(7) Pentru zonele dispersate care urmează să se dezvolte cu un număr de locuitori echivalent mai mare de 2000, lucrările de apărare împotriva inundațiilor și cele

hidrotehnice vor fi incluse în clasa a IV-a de importanță și vor fi dimensionate pentru debite maxime de calcul asimilate cu 5 % (în funcție de tipul de exploatare).

(8) Conform Strategiei naționale de management al riscului la inundații, se impune ca lucrările hidrotehnice de apărare împotriva inundațiilor să verifice, dimensioneze și calculeze probabilitatea de depășire de Q1 %.

(9) În conformitate cu Legea Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 13 (1) și Ord. nr. 7/2006 – pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea și execuția lucrărilor hidrotehnice, art. 1, se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei minore a cursurilor de apă. Pe cursurile de apă nu pot fi amplasate obiective economice sau sociale, inclusiv anexe gospodărești, fără realizarea unor măsuri de protecție. La realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, dimensionarea corespunzătoare a albiei va respecta prevederile Q1 %.

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

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

(12) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă. Construcțiile în aceste perimetre se autorizează conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Articolul 11. **RESURSE DE APĂ**

(1) 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.

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

(3) În lungul cursurilor de apă care au o lățime mai mică de 10,00 m se instituie zona de protecție cu o lățime de 5,00 m, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă, măsurată de la limita albiei minore.

(4) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin legea apelor nr.

107/1996, respectiv:

- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 10,00-50,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m;
- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 51,00-500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30,00 m;
- Pentru lățimi ale cursurilor de apă de peste 500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 50,00 m.

(5) Zonele de protecție pentru lacurile naturale sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 10,00-100,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 101,00-1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
- Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de peste 1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

(6) Zonele de protecție pentru lacurile de acumulare sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 0,10-1,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 1,10-50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
- Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de peste 50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

(7) Zonele de protecție pentru diguri sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

- Pentru înălțimea medie a digului de 0,50-2,50 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 5,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 3,00 m;
- Pentru înălțimea medie a digului de 2,60-5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 10,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m;
- Pentru înălțimea medie a digului de peste 5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 15,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m.

(8) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.

(9) Prin Planul Urbanistic General se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.

Articolul 12. **PROTEJAREA SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA**

(1) Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a orașului se face potrivit HG 930/2005.

Articolul 13. **ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE**

(1) 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.

(2) Pe teritoriul administrativ al orașului Fierbinți-Târg nu se regăsesc situri de importanță comunitară:

Articolul 14. **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

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

(2) Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Ialomița după caz) și al Primăriei Fierbinți-Târg.

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

PROTECȚIA MONUMENTELOR CLASATE

(1) Lista monumentelor istorice clasificate este :

MONUMENTE ISTORICE CONFORM LMI 2015					
Poziție în LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare

43	IL-I-s-B-14046	Situl arheologic de la Fierbinți	oraș Fierbinți-Târg	-	sec. III-IV p. Chr.
44	IL-I-s-B-14046.01	Necropolă	oraș Fierbinți-Târg	"Malul Roșu"	sec. XVI-XVIII
45	IL-I-s-B-14046.02	Necropolă	oraș Fierbinți-Târg	"Malul Roșu"	sec. III-IV p. Chr.
146	IL-II-m-B-20199	Biserica "Sf. Nicolae"	sat Fierbinții de Jos	Str. Bisericii 8	1854
147	IL-II-m-B-14125	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	sat Fierbinții de Sus	Str. Mallului 710	1842
148	IL-II-m-B-14124	Casa Alexe Tănase	sat Fierbinții de Sus	Calea Urziceni 651	1922
149	IL-II-m-B-14127	Primăria	oraș Fierbinți-Târg	Str. București 56	1929
150	IL-II-m-B-14126	Biserica "Sf. Gheorghe"	oraș Fierbinți-Târg	Str. Poștei 32bis	1863, ref. 1915
152	IL-II-m-A-14129	Biserica "Sf. Maria"	sat Grecii de Jos	Str. Micșunești 27	1754
221	IL-IV-m-B-14177	Mormântul generalului Eraclie Arion	sat Fierbinții de Sus	Str. Calea Urziceni 422, în incinta Centrului de Asitență Socială	sf. sec. XIX

(2) Intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional.

(3) Intervenţiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice şi de punere în valoare, care modifică substanţa sau aspectul monumentelor istorice;
b. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c. amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcţii de protecţie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe şi în monumente istorice;
d. schimbări ale funcţiunii sau destinaţiei monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
e. strămutarea monumentelor istorice;
f. amenajări de căi de acces, pietonale şi carosabile, utilităţi anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecţie a monumentelor istorice.

(4) Autorizaţia de construire, autorizaţia de desfiinţare, precum şi autorizaţiile referitoare la intervenţiile asupra monumentelor, sus-menționate se eliberează numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional şi cu celelalte avize, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(5) Este interzisă orice acțiune de demolare, mutare, sau alterare neautorizată a monumentelor istorice. Monumentele vor fi păstrate in situ și transmise generațiilor viitoare. De asemenea, este interzisă construirea oricăror edificii care ar conduce la degradarea structurală a monumentului (de exemplu, construcții care ar modifica regimul apelor subterane din preajma unei biserici vechi, punându-i în pericol fundațiile).

(6) Autorizarea executării lucrărilor de construire sau desființare care au ca obiect monumentele istorice (restaurare, reparații, consolidare, amenajări) se va face numai cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură Ialomița și al altor autorități prevăzute de Legea 422/2001 (Ministerul Culturii, în cazul monumentelor de importanță națională categorie A). Orice intervenție (inclusiv reparații curente care modifică aspectul, schimbare învelitoare, înlocuire tâmplărie, pictare exterioară etc.) va fi notificată prealabil autorității locale și Direcției de Cultură, în conformitate cu Ordinul nr. 3037/2020, care reglementează procedura de notificare prealabilă și emitere a acordului scris înainte de lucrări la monumente istorice sau clădiri cu valoare. Practic, lucrările permise la monumente sunt: cercetare, conservare, restaurare, consolidare, reparații și amenajări care le pun în valoare – toate sub supravegherea unui arhitect și/sau expert tehnic atestat în domeniul monumentelor. Lucrările de extindere, schimbare de destinație sau altele neconforme cu statutul de monument nu sunt admise decât în cazuri excepționale și doar cu avize speciale.

(7) Conform legii, fiecare monument are implicit o zonă de protecție delimitate în studiul istoric și preluate în PUG. În aceste zone se instituie un regim de construire special:

a. Se interzice ridicarea oricăror construcții noi care, prin înălțime sau volumetrie, ecranează monumentul ori îi diminuează vizibilitatea și dominanta în peisaj. Concret, în zona de protecție a bisericilor, nicio clădire nouă nu va depăși înălțimea la streașină a bisericii și ideal nu va avea mai mult de P+M. De asemenea, nu se vor amplasa construcții parazitare (chioșcuri, garaje) în imediata vecinătate dintre

monument și drum, care să obtureze perspectiva în lungul drumurilor convergente spre monument.

b. Aprobarea documentațiilor: în zona de protecție, autorizarea oricărei noi construcții sau amenajări se va face doar pe baza unui aviz al Ministerului Culturii (prin serviciile deconcentrate), conform Legii 422/2001 art. 23.

c. Controlul caracterului arhitectural: Clădirile noi din zonele de protecție vor avea arhitectură de calitate și discretă, armonizată cu monumentul. Se va da o atenție sporită materialelor (fără finisaje stridente lângă o biserică veche), culorilor (evitând tonuri care atrag atenția în detrimentul monumentului) și împlinirii unor aliniamente compoziționale care să evidențieze monumentul (ex: clădirile de pe străzile ce duc spre biserică pot avea înălțimi descrescătoare spre perspectiva bisericii, accentuând silueta acesteia).

d. Spații libere și vegetație: În jurul monumentelor se vor amenaja și proteja spațiile libere. Curțile bisericilor, de exemplu, vor rămâne neocupate de construcții noi (cu excepția eventualelor mici anexe necesare cultului, avizate de MC). Spațiul verde din curtea

e. monumentului va fi îngrijit și, dacă este cazul, reamenajat pentru punere în valoare. RLU va conține prevederea explicită de **conservare a perspectivelor principale** către monument: se vor identifica axele de vizibilitate (de exemplu drumul principal de acces la biserică) și se va interzice amplasarea de obstacole vizuale pe aceste axe (construcții înalte, panouri publicitare, depozite materiale etc.). Vegetația va fi gestionată astfel încât să acompanieze, nu să ascundă monumentul – arborii existenți valoroși se păstrează, dar dacă vreun copac obturează complet fațada principală a unui monument, se poate considera toaletarea sau înlocuirea sa cu unul plantat strategic.

f. **Regim de înălțime în protecție:** RLU va stipula clar că în zona de protecție a oricărui monument **nu sunt permise clădiri peste P+M** și nici instalații tehnice înalte (antene GSM, eoliene, silozuri) care să intre în câmpul vizual al monumentului. Această restricție protejează **percepția nestingherită a siluetei monumentului.**

g. **Activități interzise în protecție:** În plus față de restricțiile generale de funcțiuni de la 8.2.3, se introduce interdicția amplasării în zonele de protecție a oricăror funcțiuni care pot produce vibrații, poluare sau trafic major ce ar afecta monumentul: de exemplu, nu se vor aproba activități industriale, trasee de transport greu, stații de betoane etc. în apropierea imediată a bisericilor și clădirilor istorice.

(8) Pe lângă protecția pasivă, se impun măsuri de punere în valoare activă:

a. Semnalizare și informare: Monumentele istorice vor fi semnalizate cu panouri de informare (estetice și discrete) care să prezinte pe scurt istoria și importanța lor.

b. Iluminat arhitectural: Se recomandă realizarea unui iluminat nocturn de punere în valoare a monumentelor, acolo unde este posibil. Primăria poate iniția proiecte de iluminare arhitecturală a bisericilor (punând în evidență fațadele, turnurile, detaliile de cornișă și vegetația din jur), precum și a fațadei principale a Primăriei vechi sau a Casei Tănase, pentru a le evidenția ca repere nocturne.

c. Accesibilitate: Se vor asigura căi de acces pietonal și auto adecvate spre monumente. RLU va prevede că modernizarea drumurilor adiacente monumentelor să includă trotuare, locuri de parcare pe termen scurt și rampe pentru accesul persoanelor cu dizabilități la obiectiv (acolo unde e fezabil, de ex. la primărie, biserici).

d. Protecție fizică și securitate: În cazul monumentelor care nu sunt permanent utilizate (ex. biserici care nu au slujbe zilnic, casa memorială dacă este nelocuită etc.), se vor lua măsuri de securizare împotriva vandalizării și accidentelor. Ferestrele pot fi protejate cu grilaje discrete la interior, ușile încuiate adecvat, pot fi montate sisteme de alarmă sau supraveghere video (cu avizul de rigoare, dacă nu afectează estetic monumentul). De asemenea, RLU va cere ca instalațiile utilitare ale monumentelor (paratrăsnet, cabluri electrice, senzori) să fie montate aparent cât mai puțin posibil, pentru a nu prejudicia aspectul.

e. Utilizare adaptivă: Pentru monumentele care nu mai servesc funcțiunii inițiale (de exemplu, o casă veche nelocuită), se încurajează conversia lor către funcțiuni adecvate, cu condiția respectării clădirii. De pildă, Casa Alexe Tănase ar putea fi transformată într-un mic muzeu local sau casă de oaspeți, Primăria veche ar putea găzdui un centru cultural sau bibliotecă, astfel încât clădirile să fie folosite și întreținute. Orice conversie va fi atent studiată și avizată.

(9) În zonele de protecţie, se vor respecta următoarele reguli:

a. Restaurarea cu păstrarea imaginii a ansamblului morii și punerea în valoare a acesteia.

b. Obținerea unui unei imagini de ansamblu a zonei unitare, cu **regim mic de înălțime armonizat cu clădirile din zonă. Clădirile vor urmări să se înscrie în volumul general al clădirilor prototip pentru zonă. Se va păstra linia de coamă și cornișă generală**. Se pot admite depășiri ale regimului de înălțime doar dacă se face dovada, prin intermediul

imaginilor de ansamblu, ca viitorul obiectiv nu depășește înălțimea clădirilor înconjurătoare, nu afectează vizibilitatea monumentelor și se înscrie în volumetria generală și specificul clădirilor tradiționale.

c. Folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur.

d. Se recomandă folosirea de materiale naturale pentru învelitori: **țiglă naturală, tradițională**, culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă). Se admite tabla care imită țigla.

e. Intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico-edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.

f. Se va urmări punerea în valoare a elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.

g. Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

h. Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

i. Analizele calitative ale locuințelor din zona protejată sunt extrem de importante deoarece, cu ajutorul lor, se pot identifica elementele care nu au ținut cont de specificul local și deci au nevoie de restricții mai severe și reguli mai clare sau elementele de valoare ce trebuie păstrate și replicate în viitor, pentru viitoare construcții.

j. Amenajările peisagistice și plantările din zonă se vor realizeze în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentelor și a ansamblului și să ofere o amenajare minimalistă, cu materiale naturale, cu o divizare minimală a spațiilor. Sunt interzise gardurile în amenajările publice ce nu presupun deferențe de nivel ce necesită siguranța persoanelor cu dizabilități.

k. Pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare sau încastrare.

l. Obținerea pentru orice intervenție a avizului Direcției de Cultură Ialomița și Ministerului Culturii

m. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului

Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Sau conform Ordinului nr. 3.037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.

n. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

MONUMENTE DE FOR PUBLIC

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

(11)Zona de protecție pentru monumente de for public urban neclasificate ca monumente istorice are o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.

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

Articolul 15. **SITURI ARHEOLOGICE**

(1) Pe teritoriul orașului Fierbinți-Târg există un sit arheologic clasat RAN:

Situri arheologice conform RAN						
Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Componente sit	Cronologie
102758	Situl arheologic de la Fierbinţi-Târg - Malul Roşu. Situl arheologic se află la nord-nord-vest de vatra satului, în lunca Ialomiţei, pe un martor de eroziune, lacul de acumulare Dridu.	locuire; descoperire funerară	aşezare; necropolă	Fierbinţi-Târg, com. Oraş Fierbinţi-Târg	necropola, Aşezare, Necropolă	Epoca romană, Epoca bronzului, Epoca medievală / sec.III-IV, sec. XVI - XVIII

(2) Pentru protecția siturilor arheologice incluse în Repertoriul Arheologic Național, altele decât monumentele istorice s-a stabilit o zona de protecție. Orice intervenție în perimetrul sitului și a zonei de protecție se execută cu avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniu Național a județului Ialomița și în condițiile menționate la punctul Situri arheologice reperate.

(3) Prin zona cu patrimoniu arheologic reperat se înțelege terenul delimitat conform legii, în care urmează să se efectueze cercetări arheologice pe baza informațiilor sau a studiilor științifice care atestă existenta subterană ori subacvatică de bunuri de patrimoniu arheologic, susceptibile să facă parte din patrimoniul cultural național; până la finalizarea cercetării arheologice și luarea măsurilor corespunzătoare de protecție și punere în valoare a descoperirilor arheologice, zonele de protecție a siturilor arheologice sau istorice, instituite conform legii, sunt totodată și zone cu potențial arheologic reperat.

(4) În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.

(5) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specific de protecție prevăzute de Ordonanța de Urgență nr. 43/2000 republicată.

(6) Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, marcate pe planșele prezentului P.U.G. se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Cultură a județului Ialomița.

(7) Toate lucrările care urmează să afecteze solul în perimetrul siturilor arheologice reperate și a zonelor lor de protecție: săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie, agricultură vor fi anunțate prin grija Primăriei orașului Fierbinți-Târg, Direcției de Cultură a județului Ialomița care va impune restricții prin supraveghere sau cercetare arheologică, după caz.

(8) În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.

(9) Până la descărcarea de sarcină arheologică, terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

(10) Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii.

(11) Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii.

(12) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic.

(13) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

(14) Oprirea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției, până la prelevarea și înregistrarea acestora de către instituții de specialitate.

(15) Descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren pentru investiții și sistarea lucrărilor în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă.

(16) Modificarea sau completarea proiectului de investiție în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse.

(17) După caz, neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.

Articolul 16. **AMENAJĂRI CU CARACTER MILITAR ȘI SPECIAL**

(1) In temeiul art. 43 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare, al art. 30, al art. 33 și al art. 38 lit. d) din Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, aprobate potrivit competentelor valorice stabilite de legislația în vigoare, respectiv cele cuprinse în programele de investiții și reparații ale Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Ministerului Justiției, Serviciului Român de Informații, Serviciului de Informații Externe, Serviciului de Telecomunicații Speciale și Serviciului de Protecție și Pază, se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent.

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

(3) Se va solicita avizul statului major general pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice, acolo unde amplasarea acestor obiective este permisă.

CAPITOLUL C. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 17. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

(2) Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice, indicativ NP 074/2023, functie de relieful zonei , pe baza prospectiunii geologo – geotehnice si a lucrarilor executate s-au identificat preliminar urmatoarele conditii geotehnice ce vor sta la baza realizarii studiilor geologice definitive pentru constructii.

- depistarea eventualelor discontinuitati stratigrafice generate in urma proceselor de eroziune sau a celor cu efect destabilizator;
- descrierea amanuntita a zonelor din cadrul teritoriului care prezinta particularitati sau conditii deosebite care ar putea afecta integritatea terenului de fundare;
- stabilirea structurii geologice, cuprinzand: stratigrafia, litologia inclusiv tectonica, compozitia pamanturilor sau a altor roci;
- structura terenului in adancime, cu delimitarea grosimii diverselor strate intalnite;
- elementele referitoare la hidrologia, hidrogeologia zonei cu privire speciala asupra regimului apelor subterane si de suprafata; variatiei in timp a nivelurilor, efectul apelor agresive asupra terenului de fundare si a constructiilor;
- depistarea eventualelor aspecte specifice alunecarilor de teren, precum si a vegetatiei caracteristice terenurilor de diferite categorii;
- incadrarea terenurilor in categoriile de clasificare dupa natura lor, a proprietatilor privind coezivitatea si modul de comportare la sapat.
- Pentru determinarea elementelor de fundare s-au luat in considerare următorii factori:
- adâncimea de inghet corelata cu adâncimea impusa de particularitatile locale ale pământurilor;
- caracterul stratificaţiei (capacitatea portanta a pământurilor din diferite straturi si proprietatile lor fizico-mecanice sau natura lor deosebita);
- incadrarea seismica a zonei de amplasament;
- poziţia nivelului apei subterane si proprietatile acesteia;
- existenta unor reţele subterane.
- inundabilitatea terenului;
- existenta unor zone de risc natural sau antropic.

(3) În funcție de caracteristicile fiecărui teren în parte, se poate aborda orice tip de sistem de fundare. Alegerea sistemului de fundare se va adapta la condițiile geotehnice locale.

Articolul 18. **EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

(2) Prin riscuri tehnologice se înţeleg riscuri determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

(4) Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice (Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat şi completat cu Ordinul ANRE nr. 49/2007), lăţimea zonei de protecţie şi de siguranţă a liniilor electrice aeriene este de 24,00 m pentru LEA 20 kV, 37,00 m pentru LEA 110 kV, 55,00 m pentru LEA 220 kV și 75,00 m pentru LEA 400 kV.

(5) Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale"/2014, se vor respecta distanțele minime, pe orizontală, între axele conductelor de transport gaze naturale și obiectivele din imediata vecinătate.

(6) Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20,00 m din ax, cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200,00 m din ax, în care autorizarea construirii este condiționată de obținerea avizului de amplasament al Transgaz.

(7) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.

(8) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact aprobat conform prevederilor legale.

(9) Lista construcţiilor generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin Ordinul nr. 1587/1997, cu modificările şi completările ulterioare.

(10) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15,00 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivității, astfel încât să se încadreze în

normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităţilor menţionate anterior dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanţii emişi, respectiv compuşi chimici, fizici şi/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se crează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (conf. Ord. nr. 119/2014 cu modificările şi completările ulterioare, art. 5).

(11)Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară, stabilite în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare).

(12)Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătăţii populaţiei în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice şi private asupra sănătăţii populaţiei, aprobată prin Ordinul ministrului sănătăţii nr. 1524/2019, pentru următoarele obiective şi activităţi, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările şi completările ulterioare):

- ferme şi crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struţi şi melci;
- complexuri industriale de porci şi păsări;
- spitale veterinare;
- grajduri de izolare şi carantină pentru animale;
- adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- abatoare;
- centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor;
- depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală;
- platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice,
- platforme orașulle;
- staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor);
- staţii de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale şi apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- staţii de epurare de tip modular (containerizate);
- paturi de uscare a nămolurilor şi bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase;
- incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase;

- crematorii umane;
- autobazele serviciilor de salubritate;
- staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10000 de litri;
- depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne;
- bocşe (tradiţionale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- parcuri eoliene;
- cimitire şi incineratoare pentru animale de companie;
- staţii de stocare temporară a deşeurilor, precum şi staţii de transfer al deşeurilor.

(13)Conform Ordinului nr. 119/2014, și Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 se instituie zone de protecție sanitară a unităților existente care produc disconfort și riscuri asupra sănătății. În interiorul acestor zone de protecție sanitară, se impun restricții în ceea ce privește construirea de locuințe, în baza prevederilor legale și condiționat de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică de la nivelul județului.

(14)Conform legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare existente, distanța minimă între gardul cimitirului nou înfiinţat și limita zonei protejate este de 100,00 m.

(15)Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt cele reglementate prin legislația specifică în vigoare.

(16)Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

(17)Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale

Articolul 19. **ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚA**

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

(2) In vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

(3) Pentru linia de cale ferată, se vor respecta reglementările conform O.U.G. 12/1998 cu modificările și completările ulterioare:

a) *zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare publice*, definită ca fiind fâşiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei şi a celorlalte

instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului. În zona de siguranţă a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcţii sau instalaţii neferoviare supraterane, cu excepţia proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport şi a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii;

b) *zonei de protecţie a infrastructurii feroviare publice* definită ca fiind terenurile limitrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcţionării acesteia. În zona de protecţie a infrastructurii feroviare se interzice amplasarea oricăror construcţii, fie şi cu caracter temporar, *fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecţie*.

Articolul 20.**TERENURI DESTINATE PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM REALIZĂRII SCOPURILOR PUBLICE ȘI FACILITĂȚI OFERITE PROPRIETARILOR**

(1) Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

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

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

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

(5) In cazul terenurilor cu suprafete între 20.000 mp ÷ 40.000 mp supuse parcelării, în plus față de terenul necesar străzilor, va fi prevăzută pentru scopuri publice o suprafață de 5% din totalul terenului. Pentru terenuri mai mari de 40.000 mp supuse parcelării va fi afectată scopurilor publice, altele decât străzile, 10% din suprafața terenului.

(6) Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, în funcție de necesitătile acesteia. Acestea pot fi :

a. echipamente publice necesare satului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lăcașuri de cult s.a.m.d.)

b. echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orașului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.

c. facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile, necesare orașului: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

STIMULENTE PENTRU FACILITAREA SOLUTIONARII SPAȚIILOR PUBLICE

(7) In cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe etc potrivit prezentului PUG și PUZ-urilor, în cazul donării terenului necesar către domeniul public al orașului în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.

(8) Facilitatea nu este oferita în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către comună, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare).

Articolul 21. **ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCȚIUNILOR**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau, daca zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracteristica țesutului respectiv și conformarea spațială proprie.

(2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise, potrivit caracterului fiecărei zone, sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

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

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

CATEGORII DE FUNCTIUNI

(5) Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni este următoarea :

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

Sediul Primăriei, birouri și filiale ale acesteia

Sediu de instituție publică / de interes public:

- Poliție
- Poliție locală
- Serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale,
- Tribunal, judecătorie, parchet
- Partid politic, sindicat, cult,
- Fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

FUNCȚIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

Sedii de societăți comerciale, regii autonome

Clădiri de birouri

FUNCTIUNI FINANCIAR-BANCARE

Sediu bancar, filială bancară

Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Sediu de firma de brokeraj,

Sediu de fond de investiții

FUNCTIUNI TERTIARE

Comerț en detail: comerț alimentar având Scom<400 mp, comerț nealimentar având Scom<400 mp, magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc

Servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise

FUNCTIUNI COMERCIALE EN DETAIL SI SERVICII DE MARI DIMENSIUNI

Comert cu raza mare de servire (vezi Glosar):

- Centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- Supermagazine cu Scom>1500 mp/ hipermagazine
- Mari magazine (centre comerciale) cu Scom>1500 mp
- Comert specializat pe profile și servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, automobile, bricolaj, gradinarit etc) cu Scom>400 mp
- Magazine de materiale de construcții
- Comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- Comert+servicii organizate în sistem mall
- Comert cu ridicata, comert tip cash & carry
- Spații tip targ saptamanal sau periodic (specializat sau general)
- Piata de gros pentru produse agro-alimentare

FUNCTIUNI DE SERVICII INDUSTRIALE SI CVASI-INDUSTRIALE

Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
Comerț en-gros
Comerț cu materiale de construcții
Mică producție
Parc de activități
Service auto, spălătorie auto
Service utilaje
stație de carburanți și servicii conexe

FUNCTIUNI DE CULT

Lăcaș de cult
Mănăstire, schit

FUNCTIUNI DE CULTURA

Sală de concerte, teatru,
Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, expoziție,
Bibliotecă, mediatecă
Casă de cultură, centru sau complex cultural,
Centru de conferințe
Cinematograf
Sală polivalentă, sală de spectacole
Clubul copiilor, club varstnici
Alte tipuri de cluburi

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÎNT ȘI CERCETARE

Grădiniță,
școală primară, școală gimnazială,
liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
Învățământ superior
Centru educațional

Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc
Spații de cazare pentru elevi sau studenți

FUNCTIUNI DE SANATATE SI ASISTENȚA SOCIALA

Spital general
Maternitate,
Sanatoriu, preventoriu,
Policlinică,
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)
Creșă,
Leagăn de copii, centru de plasament,
Centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni)
Azil de bătrâni,
Azil perzoane cu dizabilități
Azil persoane fară adăpost
Centru de asistență socială

FUNCTIUNI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT

Stadion,
Piscină,
Sală de sport specializată sau polivalentă,
Bowling, popicărie,
Patinoar,
Velodrom
Teren de sport în aer liber
Minigolf
Strand
Parc de agrement (general sau specializat, exemple: zoo parc, calarie, skate parc, paintball, Parc aventura, mountainbike, motocross, trasee off-road)
Picnic

FUNCȚIUNI DE TURISM

Hotel , hotel de apartamente ,
Motel .
Vilă turistică.
Pensiune turistică urbană .
Hostel, youth hostel.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

Producție industrială – hală de producție, atelier, laboratoar etc
Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)
Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi,
Întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – Administrative, de depozitare, comerciale etc
Infrastructură și spații destinate IMMuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
Parc de activități

Centru de cercetare și formare profesională
Incubator de afaceri
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
Instalație de transfer intermodal de mărfuri
Centru de colectare și depozitare fier vechi
Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

Autogară
Stație de transfer intermodal
Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
Parcaj public de tip park&ride
Depou pentru vehicule de transport

FUNCTIUNI DE GOSPODARIRE ORAȘULLA

Serviciu public de gospodărire orașullă și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)
Pepiniere, sere
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor
Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
Centru de colectare / prelucrare deșeuri
Depou pentru vehiculele transportului public
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
Adăpost pentru animale (controlul animalelor)
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

UNITATI CU DESTINATIE SPECIALA

Unitate militară
Unitate de poliție
Unitate de jandarmerie
Unitate de protecție civilă
Unitate de pompieri
Unitate ale serviciilor de informații

FUNCTIUNI AGRICOLE

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice
Sere, solarii, răsadnițe
Pășuni, fânețe
Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă
Plantație de hamei și duzi

Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat
Depozitare a produselor agricole Orașului de cercetare agricolă
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
Drumuri de exploatare agricolă
Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole
Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)

Articolul 22. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

(2) Ca urmare, există subzone în care procentul de ocupare al terenului reglementat prin prezentul regulament este majorat sau micșorat față de limitele înscrise în Regulamentul General de Urbanism.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioară stabilită conform prezentul regulament pentru fiecare subzonă/UTR.

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, derogări de la limita maximă admisă pentru POT prin prezentul regulament se pot stabili prin planuri urbanistice zonale avizate și aprobate potrivit legii, care demonstrează respectarea tuturor celorlalte cerințe la nivelul incintelor și în primul rând cerințele legate de respectarea caracterului zonei, asigurarea locurilor de parcare și asigurarea procentului minim de spații verzi conform actualului regulament.

CAPITOLUL D. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 23. REGULI REFERITOARE LA CONFORMAREA LA TEREN

(1) Autorizarea directă a viitoarelor construcții se va permite doar în nucleele de locuințe deja conturate care întrunesc următoarele condiții:

- parcelarea existentă cu trame stradale rezolvate;
- acces la drumuri publice conform normelor în vigoare.

(2) Pentru terenurile care nu întrunesc condițiile mai sus amintite, autorizarea construcțiilor se va putea face numai după elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale. Prin P.U.Z.-uri se vor fi studiate zone compacte, delimitate de zone deja reglementate prin alte documentații de urbanism, urmărindu-se realizarea coerentă la nivelul întregii localități a infrastructurii de utilități edilitare, circulații și dotări necesare locuirii. Se va avea în vedere asigurarea unei rețele de drumuri publice interioare gândite din rațiuni maxime de deservire conform normelor în vigoare.

(3) Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție a cursurilor de apă de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora, fără realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță.

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

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

(6) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază peisajul specific zonei.

(7) Prin modelare semnificativă se înțelege:

a. realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
b. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
c. ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor (zona grădinii de fațadă);
d. modificarea reliefului natural (săpături/ umpluturi) pe mai mult de 150 mp sau 10% din suprafața terenului

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

(9) Prin excepție de la alin.anterior, pentru parcelele situate la limita intravilanului în zone care nu beneficiază de platforme optime pentru amplasarea construcțiilor(nu au zone cu pante mari mai mici de 15%) este permisă realizarea de ziduri de sprijin pe limita laterală/posterioară care constituie granița intravilanului, cu condiția să aibă la bază un proiect de specialitate și să nu împiedice scurgerea naturală a apelor meteorice.

(10) Lucrările de interes public de stabilizare generală a zonelor de risc nu sunt supuse condiționărilor prezentului articol.

(11) Realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice nu este supusa condiționărilor prezentului articol.

(12) In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturala a terenului.

- Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.
- Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.
- Pe terenurile cu panta mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturala a apelor meteorice.
- Amplasarea construcțiilor nu este recomandată pe terenuri cu pante peste 46% (25°). Amplasarea construcțiilor principale pe terenuri cu pante peste 46% se va putea eventual admite numai în urma studierii inserției în sit în cadrul unui PUD ce va include volumetrii și fotomontaje.

(13) Se iau în considerare următoarele tipuri de construcții:

- Construcțiile noi cu gabarit mic (max. 120 mp) sunt adecvate pentru funcțiuni precum locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, cabinete medicale, puncte farmaceutice, instituții publice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, și centre comunitare cu rol social, precum și agropensiuni.
- Construcțiile noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp) sunt adecvate pentru funcțiuni de tipul locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, afterschool, etc.), instituții publice, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii.
- Construcțiile noi cu gabarit mare (peste 250 mp) pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar, adecvat pentru funcțiuni de tipul educațional (școli), servicii, birouri, administrație, IT, sau sub formă de ansambluri de dimensiuni mari, adecvate pentru funcțiuni de tipul educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc.

(14) Este interzisă amplasarea în vatra satului a unor construcții supradimensionate sau cu o volumetrie ce nu este în concordanță cu specificul local.

(15) Pentru toate funcțiunile existente, se recomandă refolosirea fondului construit existent, inclusiv case, grajduri, șoproane și șuri, pentru a valorifica un fond construit remarcabil. Acesta păstrează, în majoritatea cazurilor, caracteristici esențiale ale arhitecturii tradiționale, chiar dacă nu sunt neapărat listate ca monumente istorice.

(16) Modalitățile de extindere se pot realiza prin:

- reconversia și extinderea anexelor, cum ar fi șoproane, grajduri și șuri;
- continuarea volumului existent, la aceeași înălțime sau la o înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
- crearea unui volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;

- extinderea pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.

(17) Arealele intravilane conțin zone construite amalgamat (loturi cu construcții vechi și noi, predominante fiind construcțiile noi care nu mai respectă modul de construire și modelele tradiționale), fapt ce împiedică delimitarea și, mai ales reglementarea unor zone protejate pentru valoarea ambientală. Este însă recomandabilă inventarierea și crearea unui fond documentar local (sprijinind procesul de autorizare de către Primărie) cu elementele caracteristice construcțiilor tradiționale, apte să genereze modele pozitive.

(18) Amplasarea construcțiilor de dimensiuni mari la intrarea în sat este interzisă pentru a proteja percepția vizuală asupra întregii așezări, în special în conul de vizibilitate al monumentelor sau ansamblurilor importante de clădiri.

(19) Gabaritul clădirilor trebuie să scadă progresiv spre marginea satului. Clădirile noi trebuie să respecte această tranziție pentru a nu distorsiona armonia vizuală a satului.

(20) Clădirile noi de gabarit mare nu vor fi amplasate în vizorul perspectivelor valoroase asupra satului, indiferent dacă se află pe un drum de țară, printre dealuri sau pe o șosea de mare trafic.

(21) Clădirile noi de locuit amplasate în afara vetrei satului trebuie să se integreze armonios în peisaj, utilizând materiale naturale și biodegradabile care păstrează specificul local.

(22) Amplasarea unei clădiri permanente de locuit în afara vetrei satului care nu utilizează materiale naturale și nu respectă specificul local este interzisă, pentru a preveni impactul negativ asupra peisajului.

(23) Se va evita amplasarea construcțiilor de dimensiuni mari la intrarea în sat, deoarece acest lucru afectează percepția asupra întregii așezări, mai ales în conul de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

(24) În general, gabaritul clădirilor scade spre marginea satului, iar clădirile noi trebuie să țină cont de acest lucru.

(25) Se interzice amplasarea unor clădiri noi de gabarit mare în vizorul perspectivelor valoroase asupra satului, indiferent dacă se merge pe un drum de țară, printre dealuri, sau pe o șosea de mare trafic.

(26) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, pentru a evita prejudicierea activităților agricole și de creștere a animalelor.

(27) Autorizarea lucrărilor se va realiza cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru utilizarea rațională a terenurilor și pentru atingerea următoarelor obiective:

- Completarea zonelor centrale în conformitate cu condițiile urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, acordând prioritate instituțiilor publice și serviciilor de interes general.
- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Articolul 24.**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

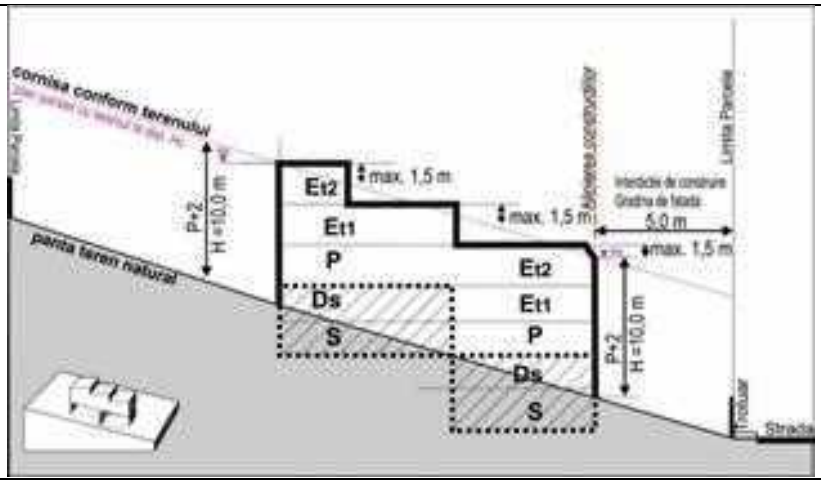
(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului Regulament.

(2) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.

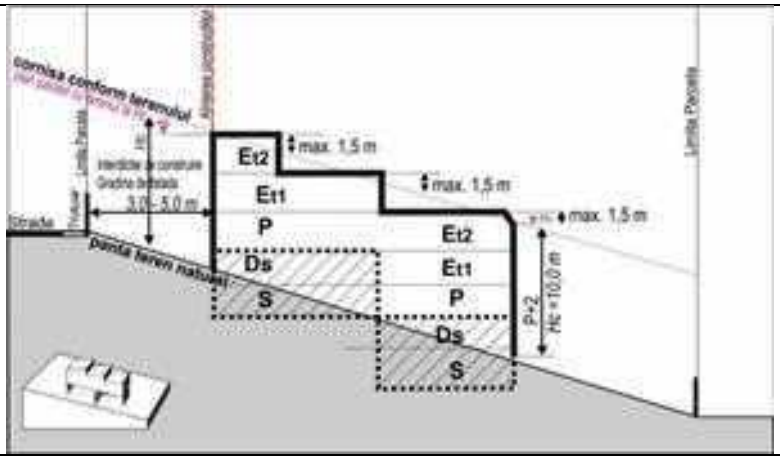
(3) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime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

(4) Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în GLOSAR-ul de la sfârșitul prezentului Regulament .

(5) In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului, iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.



Exemplificare conformare la teren - aplicarea regulii generale



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

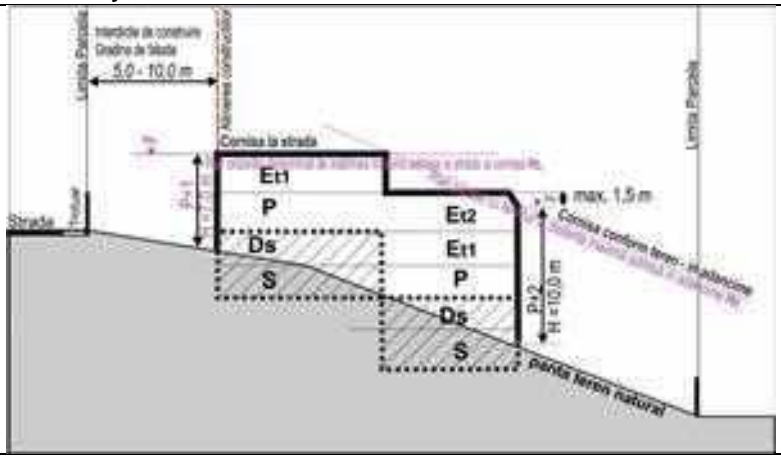
(6) Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

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

a. Zone menționate expres în cadrul regulamentului;
b. Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de panta mari, la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.

(8) În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientata spre strada.

(9) Pe terenurile cu panta descendentă (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă.



Exemplificare conformare la teren - regula speciala pentru pante descendente

(10) Se interzice ca înălțimea clădirilor la streașină să fie mai mare decât distanța față de clădirile de pe frontul opus

(11) Înălțimea clădirilor la streașină va fi mai mică decât distanța dintre axul drumului și clădire.

Articolul 25.**ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) În amplasarea construcțiilor se va ține seama de orientarea acestora față de punctele cardinale, conform recomandărilor Anexei 3 a Legii 525/1996.

(2) Orientarea construcțiilor trebuie sa aibă în vedere /îndeplinirea următoarelor cerințe:

a. asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
b. asigurarea iluminatului natural
c. asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile inchise (confort psihologic)
d. asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lăcașe de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

(3) Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant.

(4) În funcție de funcțiunea clădirii se recomandă următoarele:

REGLEMENTARI SPECIFICE DE ORIENTARE FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI FINANCIAR-BANCARE
Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
CONSTRUCȚII COMERCIALE
Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor dar cu evitarea însoririi excesive prin rezolvări de fațadă.
Se va evita orientarea fațadelor lungi vitrate către est și vest sau rezolvările de fațadă vor evita însorirea excesiva.
Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
CONSTRUCȚII DE CULT
Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.
Bisericile ortodoxe se orientează cu altarul spre răsărit (cu abatere posibila de 150).
CONSTRUCȚII DE CULTURĂ
Construcțiile destinate expozițiilor, muzeelor, bibliotecilor și centrelor/ complexelor culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
Pentru sălile de spectacole nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale cu excepția sălilor multivalente cu ferestre, care pot fi utilizate pentru spectacole și expuneri. În acest caz este recomandata orientarea nord, nord-est, nord-vest.
CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, est, sud-est, sud-vest.
Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord, nord-est, nord-vest.
Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud (cu abatere posibila de 150).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Construcțiile cuprinse de spitale și policlinici cu staționar vor avea:
- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcțiile de dispensare și cabinete medicale și alte unități medicale vor avea:
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord, nord-vest

Creșele și leagănele de copii vor avea:
- dormitoarele și spațiile de joacă orientate sud, sud-est, sud-vest.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.
Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

CONSTRUCȚII DE AGREMENT

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

CONSTRUCȚII DE TURISM

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

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
Pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o ora și 30 minute la solstițiul de iarnă.

Articolul 26.**AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC**

(1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonantei guvernului nr.43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.

(2) Profilele propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone "non aedificandi" până la trecerea în domeniul public în condițiile legii (vezi și Articolul 18)). Aliniamentul reglementat rezultă din compararea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor. Zona străzilor este delimitată de aliniamentul reglementat. În zona străzilor se amplasează numai amenajări aferente străzilor și echipării tehnico-edilitare.

(3) 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:

a. 13 m pentru drumurile naționale,
b. 12 m pentru drumurile județene,
c. 10 m pentru drumurile orașulle.

(4) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face în condițiile stabilite la capitolul Articolul 25), fără a depăși aliniamentul reglementat.

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

(6) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public.

(7) Se interzice amplasarea unor clădiri noi obturând vizibilitatea asupra peisajelor și perspectivelor valoroase.

Articolul 27. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Se va prelua regimul de aliniere constituit.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care beneficiază de caracteristici distinctive se va realiza respectând coerența și ritmicitatea fronturilor existente.

(3) În cazul extinderilor de intravilan se vor realiza documentații de urbanism care vor lua în calcul zone mai extinse și crearea unei reguli de ansamblu privind amplasarea pe aliniament.

(4) În cazul în care aliniamentul este neclar, se recomandă o aliniere a constructiilor la 6 metri fata aliniament. Sunt admise amplasari ale constructiilor la distanta mai mica sau pe alinament insa se va sustine aceasta cerinta printr-o

documentatie de specialitate care sa respecte normele in vigoare si care sa aduca argumente obiective ce sustin aceasta amplasare.

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

(6) Pentru definiția aliniamentului vezi GLOSAR la prezentul regulament. In cuprinsul prezentului regulament, când se vorbește de aliniament este vorba de aliniamentul reglementat, rezultat din realinierea parcelelor.

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

(8) La intersecția dintre străzi, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate, până la elaborarea unor proiecte de specialitate care sa prevadă altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică regula teșirii aliniamentului; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a prevăzut expres în prezentul PUG necesitatea studierii soluționării intersecției însoțită de interdicție temporară de construire până la realizarea studiului. Teșirea aliniamentului la intersecție este regula de realiniere a parcelelor. Ca atare, regula se aplică și la execuția de împrejmuiri în intersecții.



Ilustrare reguli de teșire a aliniamentului în intersecții

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

(10) Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, cu verificarea respectării regulii teșirii aliniamentului în intersecții.

(11) Pe parcelele de colț nu se admit decât construcții cu dublă orientare (fațade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către stradă.

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

(13)Regula de amplasare față de aliniament este determinată de următoarele criterii:

a. Specificul țesutului localității
b. Necesitatea realinierii parcelelor
c. Regula calcanului
d. Regimul de construire
e. Existența unei linii de aliniere pe stradă/ segmente de stradă

Articolul 28.**DEPĂȘIREA LOCALĂ A LIMITEI DE RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

a. terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat, iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
b. In zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea regimului de aliniere, cu următoarele condiții:
    i. Terasele, descoperite sau acoperite, vor avea caracter provizoriu
    ii. Terasele nu vor stânjeni vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală.

Articolul 29.**DEPĂȘIREA ALINIAMENTULUI**

(1) Depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă.

(2) Prin excepție de la alin.(1), în zona cu amplasare la aliniament, se poate depăși aliniamentul în următoarele cazuri:

a. în cadrul trotuarelor cu lățimi de minim 1,5m:
    i. se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.);

ii. amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai dacă lățimea minimă liberă a trotuarului rămâne de 1,2 m.

b. balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, în următoarele condiții:

i. proiecția lor nu va depăși limita zonei de siguranță a drumului sau a rețelelor aeriene existente;

ii. proiecția lor nu se va apropia la mai puțin de 0,10 m de coroanele arborilor de aliniament;

iii. nu vor ocupa în elevație o lățime mai mare de 1/3 din lățimea fațadei, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului amenajat.

c. In zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:

i. Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stânjenesc vizibilitatea în cazul circulației rutiere sau dacă nu stânjenesc circulația pietonală;

ii. Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit Articolul 51) și care satisfac cerințele de mai sus.

Articolul 30.**AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ**

(1) Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară sunt:

a. Regula calcanului;
b. Regimul de construire;
c. Condițiile de cod civil;
d. Condițiile de însorire;
e. Necesitatea separațiilor funcționale;
f. Reglementările de protecție la incendiu;
g. Circulația carosabilă și parcarea în interiorul incintei;
h. Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului;
i. Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

(2) Criteriile de la alineatul (1) se aplică cumulativ.

(3) Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, astfel încât să se asigure coerența fiecărui areal din care vor face parte, dar și în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, vânturi dominante, prezența unor cursuri sau oglinzi de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/drum, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural este importantă orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă și materiale de construcție naturale.

(4) Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte interesante de perspectivă cunoscute la nivel local, cu excepția clădirilor cu caracter reprezentativ pentru localitate (construcții publice).

(5) Amplasarea construcțiilor noi pe lot se va face cu latura lungă perpendiculară pe drum sau cu latura lungă paralelă cu drumul, în funcție de forma terenului și deschiderea la stradă. Forma în plan va fi dreptunghiulară, cu raport între laturi de maximum 2/3.

(6) Se recomanda retrageri de minimum 3 metri fata de o limita laterala si respectarea prevederilor Codului Civil pe cealalta limita laterala privind distanta minima in constructii, respectiv Art. 612. Fata de limita posterioara a parcelei , minimum 5 metri.

(7) Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandata o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

REGULA CALCANULUI ȘI EXCEPTIILE SALE

(8) In cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament, regula generală este alipirea la acel calcan. Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiza tehnica în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

(9) In zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții de la regula calcanului:

a. Excepția de incompatibilitate (clădirile s-ar stânjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional.
b. Excepția de precaritate (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) - se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite ca pe parcela adiacentă reconstruirea să se realizeze cu retragerea de la limita în discuție.

REGIMUL DE CONSTRUIRE

(10)Regimul de construire caracteristic orașului Fierbinți-Târg este discontinuu, cu construcții (în general) izolate. Amplasarea construcțiilor înșiruite nu este permisă deoarece încalcă specificul local.

CONDIȚIILE DE COD CIVIL

(11)Distanța minimă prevăzută de Codul Civil între construcție și limita de hotar (60 cm) se aplică pe parcursul prezentului regulament numai pentru anexe cu înălțimea la streașină mai mică de 3,0 m.

(12)Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între alte construcții decât cele de la alineatul anterior și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m, măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisa în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalite de maxim 0,16 cm.

(13)Distanța minimă stabilită potrivit alin.(7) și (8) se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

(14)In cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi de minim 2,0 m.

(15)Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m; în cazul învelitorilor cu pante mai mici ce 50%, a căror proiecție se află la mai puțin de 1,0 m de hotar vor fi montate obligatoriu parazăpezi. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantei învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare și dirijare a apelor meteorice în afara trotuarului și montării parazăpezilor.

CONDIȚIILE DE ÎNSORIRE

(16)În cazul locuințelor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă . Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (învățământ, sănătate etc).

(17)Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streașină. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă este necesar un studiu de însorire.

NECESITATEA SEPARATIEI FUNCȚIONALE

(18)La limita separatoare dintre funcțiuni distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului.

(19)Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 3,0 m.

REGLEMENTĂRILE DE PROTECȚIE LA INCENDIU

(20)Este obligatorie respectarea reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118.

(21)Construcțiile și compartimentele de incendiu, precum și instalațiile în aer liber, vor avea asigurate căile exterioare de acces și circulație carosabile necesare funcțional (drumuri, platforme etc.), astfel realizate încât să asigure și autospecialelor de intervenție, în caz de incendiu, condițiile necesare de acțiune și salvare.

(22)Nu este obligatorie asigurarea unor circulații carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane) amplasate izolat și la anexele gospodărești.

(23)Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 4,0 m lățime și 4,5 m înălțime.

CIRCULAȚIA ȘI STAȚIONAREA ÎN INCINTĂ

(24)Organizarea incintei trebuie să asigure accesul autovehiculelor, circulația, manevrele auto și staționarea, potrivit cerințelor generate de utilizarea incintei.

(25)Pentru satisfacerea cerinței de la alineatul (18) și, după caz, pentru accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu se asigură, de regulă, cel puțin de-a lungul uneia dintre limitele laterale a construcției o fâșie liberă, cu lățime de 3,0 m (pentru autoturisme) sau 4,0 m (pentru vehicule de transport marfă și autospeciale de intervenție), după caz.

REGLEMENTARI DE PROTECȚIE SANITARA ȘI ALTE REGLEMENTARI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

(26)Amplasarea construcției în interiorul parcelei va trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

COERENȚA IMAGINII URBANE

(27)Amplasarea construcției în interiorul parcelei va trebui să corespundă modelului specific, tradițional, al zonei de inserție.

CAPITOLUL E. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI OBLIGATORIU

Articolul 31. **ACCES CAROSABIL**

(1) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

(2) Prin „servitute de trecere" se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

(3) Pentru ca o parcela sa fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:

a. Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF);
b. Reglementat urbanistic = care respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea P.U.G. sau P.U.Z.

(4) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permis a avea o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,0 m . Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime, fiind vorba de un acces individual, însă cu observația că, dacă lungimea accesului depășește 100 m, este necesar avizul unității de pompieri.

(5) Regula minimală de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servituților în favoarea mai multor parcele (sau altor tipuri de accese de grup). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinelor ministrului transporturilor nr.45 și nr.50 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.

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

(7) în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supraterană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației, potrivit prevederilor **art. 47 alin. (4) din O.G. nr. 43/1997**.

REGULI PRIVITOARE LA ASIGURAREA ACCESULUI CAROSABIL ÎN FUNCȚIE DE UTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR

Regulile privitoare la asigurarea accesului carosabil, au la bază prevederile Regulamentului General de Urbanism și normele PSI.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

a) Primărie, sedii ale serviciilor descentralizate ale autorităților publice
- acces carosabil direct din străzi aparținând tramei principale a localității

- acces carosabil separat: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

O accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

O accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

O aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

b) Sedii de asociații, agenții, alte sedii de birouri:

- acces carosabil directe, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

Acces carosabil direct, recomandabil din străzi aparținând tramei principale a localității.

Se vor asigura, după posibilități, acces carosabil separat pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

Pentru construcțiile comerciale se va asigura acces carosabil separat pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Prin excepție de la alineatul precedent, pentru structurile de vânzare cu suprafață mică se admite accesul comun, dacă normele sanitare permit acest lucru, numai dacă aprovizionarea se poate asigura fără a stânjeni circulația auto și pietonală.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se va asigura acces carosabil separat pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje necesare în interiorul amplasamentului.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura acces carosabil de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două căi carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate (cu excepția cabinetelor medicale individuale) se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două intrări carosabile separate.

Accesul carosabil ce va face legătura cu rețeaua de circulație majoră vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se va asigura acces carosabile separat pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

CONSTRUCȚII DE TURISM

Pentru construcțiile de turism va fi prevăzut acces carosabil separat pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul căilor de acces și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

LOCUINTE UNIFAMILIALE CU ACCES SI LOT PROPRIU

Se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura, în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate prin alei de servire locală (fundături):

- În cazul locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală, care în cazul celor prevăzute cu două benzi vor avea împreună în total minim **6,00 m**, cu un trotuar cel puțin pe o latură cu lățimea minimă de **1,00 m** (se vor efectua modificări corespunzătoare în documentație – ex. pag. 157, 158).

cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

Lungimea fundăturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul ei.

Platforma fundațiilor cu o lungime între 30 m și 100 m, ce va avea un profil de minim 8,00 m, se va redistribui între elementele componente, astfel că partea carosabilă va avea 6,00 m și va fi prevăzută de ambele părți cu trotuare a câte 1,00 m.

In cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie să fie deschise la ambele capete (străzi) și vor fi dimensionate potrivit prescripțiilor privind străzile.

LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU ACCES PROPRIU SI LOT FOLOSIT IN COMUN

Se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

LOCUINTELE COLECTIVE CU ACCES SI LOT FOLOSIT IN COMUN

Vor fi prevăzute cu:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- acces la parcaje și garaje.

TOATE CATEGORIILE DE CONSTRUCȚII

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor pentru trafic greu. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3,80 m lățime și 4,2 m înălțime .

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. În cazul curților interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m2 și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferența de nivel mai mica de 0.50 m față de aceste circulații, gangul de acces va avea un gabarit care sa permită accesul autospecialei de intervenție în caz de incendiu (vezi alineatul anterior).

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale eliberate de administratorul acestora.

(9) Fundăturile pot avea o lungime maximă de 100,0 m (dacă au două benzi de circulație). Lungimea fundăturii se măsoară de la alinierea străzii până în capătul fundăturii.

(10) In cazul circulațiilor care depășesc 100,0 m acestea trebuie sa fie deschise la ambele capete (străzi).

Articolul 32. **ACCES PIETONAL**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

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

(3) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 33. **PISTE PENTRU BICICLISTI**

(1) La reabilitarea drumurilor clasificate se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști bidirecțională proiectată pe o singură parte se va realiza cu respectarea lățimii minime de **2,4 m**, fără a include marcajele.

(2) Se va asigura spațiu de delimitare față de fluxurile pietonale și față de traficul rutier, în funcție de viteza maximă admisă, fiind interzisă alăturarea pistei de biciclete imediat lângă trotuar atunci când acesta are lățimea mai mică de **2,5 m**.

(3) După importanța lor, drumurile pentru bicicliști pot fi de interes național, județean sau local și vor avea minimum două benzi de circulație, fiecare având o lățime de minimum **1,20 m**, conform **art. 2 alin. (3²) din O.G. nr. 43/1997**.

(4) Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(5) Celelalte drumuri vor fi conformate pentru circulație lentă, astfel încât circulația bicicliștilor și autovehiculelor cu motor să se desfășoare în comun.

CAPITOLUL F. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

Articolul 34.ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

(3) În zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Romane se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare.

(4) În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :

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

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

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

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

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru

autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

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

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

(10) In zona locuințelor colective se organizează platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.

(11) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate.

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

Articolul 35.**RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE**

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

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

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

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

Articolul 36.**REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE**

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

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

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

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

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

(6) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri în cazul clădirilor retrase de la aliniament. În cazul clădirilor situate pe aliniament contoarele vor fi amplasat în ganguri acolo unde acestea exista. În cazul construcțiilor noi amplasate

pe aliniament proiectul va include soluții de integrare arhitectural-estetica a firidelor de branșament și contorizare în construcție.

(7) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen - pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

(8) Montarea rețelelor edilitare se executa în varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

(10) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se executa, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Excepțiile sunt menționate la Articolul 34).

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

(12) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare menționate în cadrul prezentului articol.

(13) In situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

CAPITOLUL G. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

CONDITII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR; PARCELAREA

(1) Parcelarea, în Legea 350/2001 este definită ca acțiunea urbana prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime.

(2) Pentru simplificare, în prezentul regulament este denumită operațiune de parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de trei loturi iar pentru divizarea în maxim trei loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.

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

REPARCELAREA

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

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

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

ALTE CONSIDERATII REFERITOARE LA PARCELARE

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

(8) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor înscrise la capitolul Articolul 38), accesele îndeplinesc condițiile prevăzute la capitolul Articolul 31) și se asigură condițiile de apărare a interesului public descrise la Articolul 18).

(9) Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele să nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru

sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidența capitolului Articolul 38).

Articolul 37. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII

(1) Cerințele specifice privind forma și dimensiunile terenurilor construibile sunt detaliate pe parcursul prezentului regulament, în Partea III.

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

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

CAPITOLUL H. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE

Articolul 38. REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR

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

(2) 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 .

(3) Nu se recomandă obiectele de arhitectură sau amenajările care realizează contraste sau accente în peisaj.

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

(5) Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale intervențiile asupra construcțiilor existente și edificarea construcțiilor noi vor fi fundamentate de o studierea atentă a formelor și proporțiilor locale tradiționale; se interzic stilurile, formele, elementele decorative sau materialele de construcție emblematice pentru alte zone din țară sau străinătate.

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

(7) Sunt interzise mansardele false.

(8) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originara a clădirii pe construcțiile monument istoric sau pe construcțiile cu valoare arhitecturală. Prin excepție, se

admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJC Ialomița.

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

(10) Se va evita dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițiala a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice ale clădirilor.

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

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

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

(14) In vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane a orașului Fierbinți-Târg se interzice:

a. amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești ale locuințelor, cu excepția garajelor.
b. amplasarea spre stradă a depozitelor.
c. orientarea construcțiilor principale situate la mai puțin de 20,0 m de aliniament cu fațada posterioară spre stradă.
d. amplasarea structurilor cu fațade oarbe/ calcane spre stradă.

(15) Este interzisă demolarea bisericilor.

(16) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a bisericilor, se va face cu avizul conform al Direcției de Cultură Ialomița.

(17)Se va viza cu precădere potențarea valorii clădirilor bisericilor, luând în considerare unicitatea formei și arhitecturii bisericilor, silueta-simbol în condițiile situării în fosta vatră a satului. bogăția detaliilor, sobrietatea materialelor. Valorificarea acestor repere arhitectural-urbanistic și istoric impune:

(18) Se va asigura punerea în siguranță deplină a bisericilor prin măsuri adecvate de securitate care să evite eventuale degradări din accidente sau vandalizări;

(19) Se va asigura consolidarea și restaurarea obiectelor de cult și construcțiilor aferente;

(20) Se va asigura reamenajarea incintelor și a anturajului pietonal și de spațiu verde din curtea bisericilor și din imediata vecinătate; semnalizarea corespunzătoare a clădirilor cu valoare, inclusiv amplasarea unui sistem discret de informare istorică cu privire la biserică și localitate;

(21) Se va asigura conservarea perspectivelor principale (în lungul drumurilor convergente spre amplasament), cu restricționarea edificării unor imobile de dimensiuni ce depășesc un nivel sau a unor construcții provizorii care avansează spre drum parțial sau total;

(22) Se va asigura controlul riguros al construirii în întreaga zonă de protecție, interzicerea unui regim de înălțime peste P+M care să diminueze percepția nestingherită a siluetei monumentului;

(23) Se vor asigura accesul fluent spre și dinspre biserică (favorizând desfășurarea unor evenimente)

(24) Se va asigura proiectarea unui iluminat nocturn al fațadelor care să pună în valoare silueta clădirii, a celor șase turle, a detaliilor arhitectural-stilistice ale bisericii, precum și a vegetației de acompaniament.

Articolul 39.**VOLUMETRIE**

(1) Volumul poate fi limitat în mod expres atât de indicatorii maximi admiși pe parcela (POT, CUT, regim de înălțime).

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

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

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

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

(6) Clădirile noi vor avea o volumetrie simplă, echilibrată și coerentă, evitându-se formele alambicate, disproporționate sau compozițiile volumetrice artificiale.

(7) Se vor utiliza, cu prioritate, volume compacte sau compoziții din corpuri rectangulare alipite, inspirate din tipologia tradițională a gospodăriilor locale.

(8) Se interzic elementele volumetrice stridente sau atipice pentru zona Bărăganului, precum:

a. consolele excesive;

b. turnulețele decorative;

c. volumele suspendate sau alte artificii formale fără justificare funcțională sau tradițională.

(9) Se va evita colajul de stiluri istorice pe aceeași fațadă. Construcțiile vor avea unitate stilistică, indiferent dacă opțiunea este una contemporană discretă sau una inspirată din arhitectura locală.

(10)Raportul plin–gol al fațadelor va fi apropiat de cel tradițional, cu predominanța suprafețelor pline; pe fațadele orientate spre stradă se vor utiliza goluri moderate ca dimensiune și număr.

(11)Extinderile și anexele alipite clădirilor existente vor fi subordonate volumului principal, având:

a. înălțimi mai mici;

b. retrageri față de fațada principală, astfel încât volumul inițial să rămână dominant.

(12)Pentru clădirile de locuit este obligatorie realizarea de acoperișuri înclinate.

(13)Se admit acoperișuri:

a. în două ape;

b. în patru ape,

c. în funcție de forma planului clădirii.

(14)Acoperișurile tip terasă (plane) sunt interzise la clădirile de locuit.

(15)Panta acoperișurilor va fi moderată, cu valori cuprinse între 25° și 45°. Se interzic pantele sub 20° și pantele peste 60°.

(16)La clădirile cu etaj se recomandă acoperișurile în patru ape sau cu coama perpendiculară pe fațada principală, fiind admis un fronton discret care să marcheze axul compozițional al fațadei.

(17)Streașina va avea o adâncime cuprinsă între 0,50 m și 0,70 m. Streșinile excesiv de ample sau foarte reduse sunt interzise.

(18)Materiale de învelitoare admise:

a. țiglă ceramică;

b. tablă plană fălțuită, vopsită mat (se recomandă culorile maro ,roșu cărămiziu, gri);

c. țiglă metalică mată;

d. șindrilă bituminoasă de calitate superioară, în culori neutre.

(19)Se interzic:

a. tabla cutată;

b. materialele sau finisajele stridente ori nevopsite, pe acoperișurile vizibile din spațiul public.

(20)Forma acoperișului va fi adaptată planului construcției:

a. plan simplu: acoperiș în două ape;

b. plan în „L": combinarea a două acoperișuri în două ape;

c. plan pătrat sau aproape pătrat: acoperiș în patru ape.

(21)Coama principală va fi orientată, de preferință, paralel cu strada, în special în zonele cu caracter tradițional.

(22)Lucarnele sunt admise doar dacă sunt de dimensiuni reduse și cu design simplu; se interzic lucarnele supradimensionate sau cu forme extravagante.

(23)La clădirile publice se admite accentuarea volumului prin acoperișuri în patru ape ușor supraînălțate, fără depășirea semnificativă a înălțimii generale a zonei.

Articolul 40.**MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ**

(1) Construcțiile noi trebuie să respecte prevederile actuale de eficiență energetică, dar trebuie să folosească sistemele sustenabile (materiale naturale, tehnologii pentru energie alternativă), tehnici compatibile între ele și care nu afectează climatul interior.

(2) Primele clădiri de locuit din Fierbinți-Târg au fost de lemn (cel mai adesea era folosit lemnul de brad), soclul fiind de multe ori de piatră, acoperișul fiind de șiță. Excepție a fost Biserica fortificată care, din rațiuni defensive a fost construită de piatră, pentru a rezista numeroaselor atacuri și hazarduri naturale.

(3) Sunt recomandate, în zonele dinspre păduri, construcțiile ecologice/ verzi .

(4) Se va optimiza performanța energetică a construcțiilor prin orientare.

IMAGINE ARHITECTURALĂ; FINISAJE EXTERIOARE; CULORI

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

(6) Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale sau cu aspect natural: zidărie de cărămidă sau BCA tencuit și văruit, lemn pentru elemente decorative (stâlpi de prispă, pazie, șipci gard), piatră locală la fundații sau socluri, țiglă ceramică la acoperiș etc. Tencuiala lisă vopsită în culori deschise (alb, crem, ocru, gri deschis) este finisajul preferat pentru fațade, conform tradiției regionale în care casele erau zugrăvite în alb sau tonuri pastel discrete. Sunt interzise culorile stridente, neon sau culorile foarte închise pe suprafețe mari de fațadă (ex: verde crud, portocaliu intens, negru, albastru electric), precum și combinațiile stridente de culori (fațade multicolore, pattern-uri contrastante). Elementele decorative tradiționale (brâuri de tencuială, ancadramente simple la ferestre, motive la pazie) sunt încurajate, iar acolo unde există la case vechi se vor păstra și recondiționa. Dimpotrivă, placările de fațadă din materiale străine (gresie, faianță, piatră decorativă excesivă pe colțuri, cărămidă aparentă în stil nepotrivit) vor fi descurajate – acestea pot fi utilizate eventual doar la soclu sau scări, în mod limitat.

(7) **Raportul plin-gol** al fațadelor spre stradă va respecta un aspect echilibrat: goluri (ferestre și uși) nu mai mult de 30–40% din suprafața fațadei, restul plin (perete). Se vor evita fațadele cortină sau vitrajele mari tip showroom la clădirile de locuit; ferestrele panoramice pot fi orientate către grădină, nu către stradă, pentru a nu rupe armonia frontului stradal. Tamplăria ferestrelor este preferabil să fie din lemn sau PVC imitație de lemn, de culoare neutră (alb, crem, maro); ferestrele vor fi de formă dreptunghiulară sau ușor verticalizată, eventual cu împărțiri simple, evitând formele atipice (rotunde, triunghiulare) pe fațadele principale. Ușile de intrare vor fi tratate ca element de accent al fațadei – amplasate central sau pe colț cu prispa, marcate printr-un mic pridvor sau trepte, putând avea un decor mai bogat (vopsea colorată tradițional, elemente vitrate).

(8) **Împrejmuirile (gardurile)** spre stradă vor fi reglementate strict: înălțimea maximă de 2,0 m, din care un soclu opac de cel mult 0,5–0,7 m și partea superioară transparentă (grilaj metalic, panouri din lemn traforat sau zăbrele). Se interzic gardurile opace pe toată înălțimea (din tablă, beton plin, zid masiv), care creează un aspect ostil și blochează vizibilitatea. Porțile vor respecta și ele caracterul zonei – se recomandă porți din lemn sau metal lucrat, eventual cu motive tradiționale; lățimea porților va fi adaptată pentru acces auto dar fără a domina întregul front al lotului. În zonele de centru, unde există aliniamente de garduri mai joase, RLU poate impune înălțimi maxime mai mici (ex: 1,5 m) pentru a păstra caracterul de **spațiu deschis** al nucleului. Plantarea de gard viu în spatele gardurilor transparente este încurajată pentru a spori intimitatea fără a compromite estetica străzii.

(9) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice sau străine zonei (exemple: baluștri, colonițe, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe, imitarea stilurilor istorice,) care creează o imagine inadecvată locului

(10)Sunt interzise imitațiile materialelor tradiționale de proastă factură sau și cu rezistență redusă la intemperii .

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

(12)In vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:

a. utilizarea pe cât posibil a materiale tradiționale de construcție;
b. utilizarea lemnului cel puțin pentru tâmplărie, stâlpi, balustrade și detalii arhitecturale;
c. acoperișuri cu volumetrie simplă, cu pante mari, de regulă din șită/șindrilă sau țiglă ceramică, potrivit reglementărilor UTR-urilor;
d. Se evită acoperișurile cu pante asimetrice sau frânte sau de forme complicate;
e. se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria li aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montante în planul de acoperiș în care sunt montate;
f. se va evita pe cât posibil ca lucarnele să devină dominante. Suprafețele însumate nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate.

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

(14)Este interzisă utilizarea culorilor saturate, stridente.

(15)Culorile de bază pe raza orașului Fierbinți-Târg sunt culorile pale, neutre, care se integrează în imaginea rurală constituită.

Articolul 41. **VITRINE**

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

(2) În cazul utilizării materialelor moderne pentru vitrine acestea vor fi obligatoriu finisate în culorile admise potrivit specificului local.

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

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

(5) Sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.

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

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

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

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

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

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

Articolul 42. **INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE CU VALOARE AMBIENTALA**

(1) Intervențiile asupra imobilelor – monument istoric se vor executa numai în baza unei autorizații de construcție emise în baza studiilor și proiectelor de specialitate avizate de Ministerul Culturii sau DJC Ialomița, potrivit prevederilor legale (vezi Articolul 13) punctul Protecția monumentelor clasate).

(2) Construcțiile cu valoare ambientală sunt construcțiile realizate anterior anului 1950 precum și construcțiile realizate până în 1990 care nu au suferit transformări majore ulterior acestei date și care folosesc materiale tradiționale și fac parte din specificul locului.

(3) Intervențiile la clădirile existente trebuie să țină cont de proprietățile higrotermice ale pereților, să le conserve și să le corecteze unde e cazul:

a. La construcțiile lipsite de hidroizolație orizontală între soclu și perete nu se vor utiliza soluții de impermeabilizare a soclului și trotuare de gardă impermeabile deoarece o astfel de soluție va determina apariția/ extinderea igrasiei.

b. În cazul necesității ameliorării termice la construcții în sistem deschis nu se vor utiliza materiale și tehnici moderne incompatibile .

(4) Este interzisă înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din PVC sau metal.

(5) Se va evita modificarea formei golurilor, care face parte din specificul perioadei de edificare a unei construcții.

(6) Se vor păstra, de regulă, forma acoperișului și a lucarnelor. Este interzisă înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri tip terasă.

(7) Podurile/ mansardele vor fi corespunzător ventilate pentru păstrarea în bună stare a șarpantei și învelitorii.

(8) În cazul în care este necesară înlocuirea învelitorii se vor utiliza materialele și culorile admise potrivit reglementărilor zonei de inserție.

(9) Elementele de lemn vor fi tratat cu insecticide și fungicide și ignifugate.

(10) Finisajele exterioare vor avea culorile admise potrivit reglementărilor zonei de inserție, chiar dacă este necesară schimbarea culorii inițiale.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Articolul 43.**PARCAJE**

(1) Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabila a orașului și specificul acesteia. În acest scop parcajele vor utiliza soluții ecologice (vezi punctul Parcări ecologice) și vor îngloba facilități pentru parcarea bicicletelor.

(2) Se vor amenaja obligatoriu parcări pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă, în zonele de agrement și la obiectivele cu aflux important de utilizatori.

(3) Facilitățile de parcare, indiferent de tip, trebuie sa includă și locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

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

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

(7) Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă, în special pentru incintele cu cerințe mari de locuri de parcare, ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate.

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

(9) Cerințele minime privind numărul locurilor de parcare va respectate următoarele reglementări :

CERINȚE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI

a) Câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată;

b) Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru vizitatori;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea și cate 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți;

b) în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII COMERCIALE

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială;
- un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață comercială.

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut cate un loc de parcare la 25 mp suprafața comercială sau un loc de parcare la 4 locuri de servire.

c) La acestea se vor adaugă spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

CONSTRUCȚII DE CULT

Pentru construcțiile de cult numărul spatiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

CONSTRUCȚII CULTURALE

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru celelalte construcții cu destinație culturala un loc de parcare la 8 locuri în sala.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

a) Pentru grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori;

b) Pentru licee va fi prevăzut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din

anul terminal (si după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c;
c) Pentru instituții de învățământ superior va fi prevăzut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și 1 loc de parcare la 10 studenți;
d) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără.

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, instituții de asistenta de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de sport, săli de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfășurată;
- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții.
b) Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

CONSTRUCȚII DE TURISM

a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu, cu suprafață construită desfășurată până la 120 mp;
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu, cu suprafață construită desfășurată peste 120 mp;

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafață până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- cate două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

CONSTRUCȚII PENTRU PRODUCȚIE

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPATII CU DIFERITE DESTINATII

Pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

PARCĂRI ECOLOGICE

(10)Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante, reducând suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, micșorând temperatura la nivelul suprafeței.

(11)La realizarea parcărilor ecologice se pot folosi următoarele tipuri de materiale:

a. Pavajul permeabil – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei –pietriș sau piatră/ pavele care permit umplerea golurilor cu pietriș/criblura sau cu iarbă; varianta cu pietriș este de preferat fiind economică și utilizând materiale locale
b. Sistemele grilă sau zăbrele – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație .
c. Betonul poros – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale .

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



Fig. 28 Parcaje înierbate

Articolul 44.**SPAȚII VERZI**

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentului capitol și a celor din cadrul reglementărilor din Cartea II.

(2) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă, în proporție de minim 80%, cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice. Specii de plante recomandate sunt prezentate în Tabelul 2.

(3) De regulă pentru plantare se va utiliza vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

(4) Suprafețele înierbate vor fi populate cu specii existente pe pajiștile locale, pentru a menține și a favoriza biodiversitatea. Se interzice înierbarea cu gazon englezesc monospecific pentru alte suprafețe în afară de terenurile de sport competiționale.

(5) Se vor evita amenajări cu decorații tip – căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticole de flori și arbuști.

(6) In baza Convenției privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la aceasta regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare.

(7) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, dacă nu este vorba se speciile de la alin.(6). În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă - disfuncționalități" poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

(8) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Ialomița.

(9) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații plantate . Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc).

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

PSV=100 x Sv/St (%).

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

PSP=100 x Sp/St (%).

(12)Prin prezentul regulament se stabilește PSV minim caracteristic funcțiunilor și amplasamentelor constituie PSP minim.

(13)Amenajarea peisagistică (cu materiale vegetale sau minerale locale) a spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului dinspre stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, piatră, dale înierbate), evitând amenajările de tip urban cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt;

(14)Amenajarea minimală a spațiului stradal cu mobilier specific și a spațiilor publice de agrement amenajate (realizate din materiale locale) și cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, nuiele, metal sau realizate din materiale locale); se vor evita materialele plastice, îndeosebi cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii;

(15)Reamenajarea spațiilor din preajma bisericilor de sate (realizarea de alei, locuri de odihnă și reculegere, fântâni și troițe) în spiritul aceloraşi utilizări de materiale tradiționale și cu respectarea scării locurilor;

(16)Prevederea unui iluminat discret, dar eficient, în centru și pe străzile principale.

PROCENTE MINIME DE SPAȚII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT

PROCENTE MINIME DE SPATII VERZI PE FUNCȚIUNI OBLIGATORIU DE ASIGURAT IN INCINTE PE RAZA ORAȘULUI FIERBINȚI-TÂRG

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale și UTR-urilor; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale și UTR-urilor sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI,CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE

Minim 20%

CONSTRUCȚII COMERCIALE (NU DEPOZITE COMERCIALE)

Minim 20%

CONSTRUCȚII DE CULT

Minim 25%

CONSTRUCȚII CULTURALE

- Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe : minim 20%;

- Celelalte categorii de construcții culturale : minim 25%.

CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- Pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei;
- Pentru aftershool și instituții de învățământ superior amplasate independent (nu în campusuri) spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- Pentru tabere școlare spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața.

CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE

- Pentru spitale, cămine de bătrâni, instituții de asistență de specialitate și alte asemenea: aliniamente de protecție și parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;
- Pentru creșe, leagăn de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafața incintei;
- Alte categorii de construcții pentru sănătate: minim 20% din suprafața incintei dacă prevederile la nivelul zonelor de inserție nu prevăd mai mult.

CONSTRUCȚII SPORTIVE

- Pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei;
- Pentru săli de sport de întreținere, popicarii și alte asemenea: spatțile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI DE AGREMENT

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement, spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII DE TURISM

- Pentru agenții de turism, puncte de informare și alte asemenea spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintei;
- Pentru hoteluri, spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei;
- Pentru toate celelalte categorii de construcții de turism spatiile verzi vor reprezenta minim 35% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintei.

CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Se va asigura un procent minim de 25% spatii verzi din suprafața incintei, de regulă perimetral, sub forma unor perdele verzi de protecție cu vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

PENTRU CONSTRUCȚII CE ÎNGLOBEAZĂ SPATII CU DIFERITE DESTINATII

Pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.

SPECII DE ARBORI ȘI ARBUȘTI RECOMANDAȚI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI DIN FIERBINȚI-TÂRG

Arbori	
Carpen	Carpinus Betulus
Fag	Fagus Sylvatica, Fagus Taurica
Tei Pădureț	Tilia Cordata
Paltin	Acer Pseudoplatanus
Arțar	Acer Platanoides
Mesteacăn	Betula Pendula
Salcie	Salix Alba
Salcie Căprească	Salix Caprea
Cireș	Cerasus Avium
Prun	Prunus Sp.)
Brad Argintiu	Abies Alba
Zadă	Larix Decidua
Molid	Picea Alba
Arbuști	
Călin	Viburnum Opulus
Alun	Corylus Avellana
Afin	Vaccinium Myrtillus
Merișor	Vaccinium Vitis-Idaea
Caprifoi	Lonicera Xylosteum
Sânger	Cornus Sanguinea
Păducel	Crataegus Monogyna
Lemn Câinesc	Ligustrum Vulgare
Soc	Sambucus Nigra
Zălog	Salix Cinerea
Jneapăn	Pinus Mugo
Ienupăr	Juniperus Communis

Articolul 45.**ÎMPREJMUIRI**

(1) Pentru coerența imaginii urbane, de regulă, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor sau UTR-urilor nu prevăd altminteri.

(2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(3) In cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incinta, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fără a incomoda circulația pe drumul public.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(5) Se recomandă înălțime maximă de 2,00 m pentru împrejmuiri.

(6) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Articolul 46.**PUBLICITATE STRADALĂ**

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

(2) Categoriile de publicitate admisă, funcție de zona de publicitate sunt următoarele:

Tip publicitate	Intravilanul orașului Fierbinți-Târg	Extravilanul orașului în zonele protejate	Extravilanul orașului
Firme	Permis	Permis	**Permis**
Mijloace publicitare mobile – trepiede, pliante, sandwich,	Permis	Permis	**Permis**
Totemuri	Pe domeniul public se admit nunai totemurile amplasate de autoritatea publică	Totemuri amplasate de autoritatea publică sau administrația ariei naturale protejate	**Permis**
Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile pâna la 1.20x1.80 m (citylight)	Permis	Permis	**Permis**
Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile până la 4.00x3.00m	Interzis	Permis numai pentru informații de interes pentru aria naturală protejată	**Permis**
Panouri și ecrane publicitare cu dimensiunile de maxim 8,00x3,00 m	Interzis	Interzis	**Permis**
Copertine retractabile tip parasolar, umbrele	**Permis**	**Permis**	**Permis**
Mobilier urban cu rol de suport de publicitate	**Permis**	**Permis**	**Permis**
Bannere	**Permis**	**Permis**	**Permis**
Steguri publicitare, pancarte	Doar caracter provizoriu pentru	Doar caracter provizoriu pentru	**Permis**

Tip publicitate	Intravilanul orașului Fierbinți-Târg	Extravilanul orașului în zonele protejate	Extravilanul orașului
	promovarea turismului si evenimentelor organizate de/ cu autoritatile publice	promovarea turismului si evenimentelor organizate de/ cu administrația ariei naturale protejate	
Mesh-uri	Cu excepția restaurării monumentelor și acoperirii (temporare a) calcanelor	Interzis	**Interzis**
Indicatoare publicitare directionale, panouri de orientare, placute de avertizare	Permis numai in scopul promovarii turismului si evenimentelor organizate de/impreuna cu autoritatile publice	**Permis**	**Permis**
Publicitate temporara	se permit în zone de organizare a evenimentelor publice, cu ocazia evenimentelor respective	**Permis**	**Permis**

(3) Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă:

a. pe arbori, în parcuri, grădini publice, scuaruri și alte spații verzi publice amenajate cu caracter ornamental, cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public (indicatoare publicitare direcționale, panouri de orientare, plăcuțe de avertizare si alte asemenea legate de utilizarea publica)
b. pe clădirile reprezentând monumente istorice și sedii ale instituțiilor publice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul clădirii, a mesh-urilor amplasate pe perioada efectuării

lucrărilor de consolidare, restaurare și a meshu-rilor/bannerelor ocazionate de evenimente publice organizate, în condițiile prezentului regulament;

c. pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
d. în incinta și pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
e. pe zona carosabilă a străzilor, indiferent de categoria acestora și pe amplasamente care blochează fluxurile pietonale;
f. în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
g. pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere ori sub poduri;
h. pe stâlpii de semnalizare rutieră sau de circulație;
i. în alte zone în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin prezentul Regulament;

(4) Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

(5) Se interzice aplicarea (inscripționarea) firmelor, reclamelor, textelor publicitare direct pe împrejmuiri, zidurile imobilelor, stâlpilor de orice fel, trotuarelor sau aleilor prin diverse metode grafice.

(6) Sunt interzise inscripționări realizate din material colant sau grafică pictată pe: vitrine, ziduri, cornișe sau balcoane, pe porțile de acces ale imobilelor sau inscripționări din material textil de genul "de vânzare", "de închiriat" ș.a.m.d. prinse în orice formă de fațadă; aceste inscripționări se pot amplasa doar în interiorul vitrinelor sau ferestrelor, fără a depăși lățimea vitrinei/ferestrei și vor avea o înălțime de maxim 50 cm.

(7) Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50,0 m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.

(8) În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.

(9) Sunt interzise culorile stridente și mijloacele publicitare ieșite din scara clădirii, care concurează arhitectura sau care nu respectă scara umană.

(10) Este interzis abuzul de semnalistică publicitară, care agresează vizual și depreciază imaginea urbană sau peisajul

(11) Suporturile publicitare admise în orașul Fierbinți-Târg vor fi:

a. Unicate adaptate arhitecturii clădirii;
b. De serie mică, personalizate pentru orașul Fierbinți-Târg (city-light, corpuri de afișaj, stații transport public, casete si indicatoare publicitare direcționale, panouri de orientare, plăcute de avertizare

etc) – în pachetul de modele de mobilier urban personalizat ce se aprobă în ansamblu de către Consiliul local Fierbinți-Târg);
c. În formate standardizate (panouri de firmă, panouri publicitare);
d. Structuri publicitare independente și atipice.

REGLEMENTĂRI SPECIFICE CATEGORIILOR DE SISTEME DE PUBLICITATE

(12)Firmele se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului.

(13)Toate tipurile de firme, prin forma si alcătuire, vor oglindi stilul construcției, iar valoarea lor estetica va încadra obiectul de publicitate/informare in categoria de ornament aflat in armonie cu ansamblul arhitectural.

(14)Firmele se vor executa, obligatoriu, din materiale rigide, cu excepția copertinelor/ parasolarelor; nu se acceptă firme din materiale fără durabilitate (pânza, poliplan, carton etc).

(15)Firmele instituțiilor sau unităților comerciale pot fi:

a. plăci tipărite/gravate din metal, piatră sau materiale transparente (plexiglas), cu suprafața maximă de 0,5 mp; plăcile vor avea de regulă formatele standard A1 și A2 sau subunități ale acestora pentru a facilita gruparea; prin excepție, pentru instituții publice ale căror firme sunt reglementate prin acte normative se vor utiliza formatele legale
b. Inscripții gravate pe fațada clădirii, inscripționări prin mătuire (sablare) pe ușile de intrare sau vitrine;
c. Litere volumetrice cu înălțime 2-50 cm; caracterul literelor pentru text va prelua elementele stilistice din arhitectura imobilului;
d. Inscripții amplasate pe suprafața franjurată (verticală) a copertinelor, parasolarelor, umbrelelor;
e. Proiecte speciale (totemuri, firme perpendiculare pe fațada clădirii ș.a.).

(16)Firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, și cu paleta de culori a clădirii și Zonei de inserție. Firmele vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă si nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadramente, parapeți) prin mijloace publicitare.

(17)Firmele se vor amplasa pe fațada clădirii, in vecinătatea intrării. In cazul mai multor firme care utilizează aceeași intrare se utilizează plăci gravate amplasate în coloană/pachet în vecinătatea acesteia.

(18)Pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Prin excepție, în cazul imobilelor de colț se pot amplasa firme pe fațadele aferente ambelor străzi. In situațiile în care e posibilă dispunerea firmei în partea superioară a fațadei, o a doua firmă poate fi dispusă la nivelul parterului.

(19)Prin excepție de la alin.(6) și (7), pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se poate dispune si o firmă în partea superioară a fațadei, în zona /deasupra ultimului nivel.

(20)În clădirile cu utilizare mixtă (locuire și servicii) firmele se amplasează numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă unei activități sau, pentru activitățile desfășurate în spații care nu sunt orientate spre stradă la nivelul parterului firma se va amplasa în vecinătatea accesului.

(21)In cazul clădirilor cu parter comercial în care își desfășoară activitatea mai multe firme amplasarea firmelor pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde există, cu acordul proprietarilor si fără a depăși gabaritul elementului constructiv sau al porțiunii de fațadă aferentă firmei. Amplasarea firmelor pe parapetul primului etaj se admite numai acolo unde, din construcția imobilului, nu există spațiu special dedicat firmelor. Amplasarea firmelor se va face în bandou continuu.

(22)Firmele pot fi iluminate sau luminoase, fiind însă interzisă lumina intermitentă. Firmele iluminate/ luminoase se amplasează la minim 3,0 m deasupra nivelului solului.

(23)Firmele tip "Totem" se pot amplasa numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității, fără a perturba activitatea altor agenți economici.

(24)Firmele amplasate pe fațade se vor dispune într-un plan paralel cu fațada, distanțat de aceasta cu maximum 15 cm.

(25)Firme perpendiculare pe suprafața clădirii se admit numai ca proiect special; acestea vor fi amplasate la minim 2,50 m deasupra trotuarului și se vor încadra, indiferent de forma acestora, în L=70 cm x h=35 cm, inclusiv consola; pentru o clădire se admite un singur tip de firme – fie paralele cu fațada fie perpendiculare.

(26)Este interzisă convertirea firmelor (care anunță activitatea comercială) în reclame, prin afișarea produselor, mărcilor și a serviciilor oferite.

COPERTINE, PARASOLARE, UMBRELE CA MIJLOACE DE PUBLICITATE

(27)Copertinele, parasolarele și umbrelele se vor executa din materiale tip pânză, rezistentă la intemperii.

(28)Copertinele/parasolarele vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului, vor ieși din planul fațadei maxim 1,00 m și nu vor depăși:

a. limita zonei de siguranță a drumului;
b. limita zonei de siguranță a rețelelor existente aeriene;
c. limita interioară coroanelor plantației de aliniament.

(29)Prin excepție de la alineatul precedent, copertinele/ parasolarele atașate construcțiilor pot fi realizate si din materiale în două culori în două culori apropiate de morfologia și cromatica construcției, dacă , dacă aceasta respectă gama cromatică admisă în UTR.

(30)Pe o fațadă se poate amplasa același model de copertină, indiferent de împărțirea în mai multe spații comerciale a parterului.

(31)Inscripționarea firmelor/ reclamelor se poate face numai pe suprafața franjurată (verticală) a copertinelor/parasolarelor/umbrelelor cu respectarea cromaticii construcției și zonei.

MIJLOACE PUBLICITARE MOBILE

(32)Mijloacele publicitare mobile în sensul prezentului regulament sunt sisteme autoportante tip trepied sau panou pliant, având ca scop promovarea comercială, comunicarea de tarife sau acțiuni promoționale și amplasate, pe durata programului zilnic de funcționare a beneficiarului publicității, în spații destinate circulației pietonale.

(33)Panourile publicitare mobile pot avea lățimea maximă de 0,5 m și înălțimea maximă de 1,0 m.

(34)Amplasarea panourilor publicitare mobile este admisă numai în zona unde își desfășoară beneficiarul publicității activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai dacă profilul transversal al străzii permite circulația fluentă pietonală și rutieră.

(35)În conformitate cu alineatul (3) amplasarea sistemelor publicitare mobile este admisă numai dacă lățimea liberă rămasă a trotuarului este de minim 1,50 m în zonele cu trafic pietonal normal și minim 2,0 m în zone cu trafic pietonal intens sau ocazional intens.

MOBILIERUL URBAN CA SUPORT PUBLICITAR

(36)Mobilierul urban poate fi utilizat ca suport publicitar neconvențional.

(37)Pot fi utilizate ca suport publicitar următoarele tipuri de mobilier urban, parte a seturilor de mobilier urban proiectate și aprobate pentru teritoriul orașului Fierbinți-Târg: adăposturile destinate publicului/stațiile de autobuz, chioșcurile de ziare și alte chioșcuri cu activități comerciale, coloanele sau panourile port-afiș, cabinele telefonice, cabinele de wc, totemurile de informare și alte asemenea.

(38)Se admite inserarea unor suprafețe dedicate pe seturile de mobilier urban proiectate și aprobate pentru comună

(39)Ediculele supraterane ale echipamentelor edilitare a căror amplasare va fi admisă în spațiul public din orașului (posturi de transformare in cabine, cabinete aferente sistemelor de comunicații și alte asemenea) vor fi obligatoriu proiectate pentru a fi utilizate ca suport publicitar.

(40)Suprafața rezervată publicității inserată în mobilierul urban sau ediculele edilitare va putea reprezenta maxim 2,20 mp

(41)Prin excepție de la alineatul precedent, se admite extinderea suprafeței de expunere la 4,40 m în cazul panourilor cu două fețe și la 6,60 m dacă suprafața suplimentară

are rol de informare de interes public (hărți turistice, informații ale autorităților și alte asemenea).

(42)Se interzice instalarea panourilor publicitare pe acoperișul mobilierului urban.

(43)Mobilierul urban cu componentă publicitară nu se va amplasa în zona de protecție a monumentelor de for public, în dreptul monumentelor istorice sau pe amplasamente care pot obtura perspectiva asupra monumentelor sau peisajului.

REGLEMENTĂRI PENTRU PANOURI PUBLICITARE, ECRANE ȘI PUBLICITATE LUMINOASĂ PE IMOBILE ȘI LA SOL

(44)Tipurile de panouri, ecrane, și alte tipuri de publicitate luminoase, admise funcție de zona de publicitate sunt precizate în Tabelul 3.

(45)Distanța minimă dintre două structuri/ ansambluri publicitare va fi de 25,0 m

(46)Sistemele publicitare tip city-light (sau similare) și totemurile de informare/ orientare vor avea următoarele caracteristici:

a. Dimensiuni maxime panou: 1,2x1,8 m
b. înălțimea max. panou + picior: 2.5 m (de la cota terenului amenajat)
c. se admit sisteme de protecție/ terminații decorative care sa depășească înălțimea de la punctul anterior, fără a depăși însă 3,5 m de la cota terenului amenajat

(47)Coloanele publicitare (și coloanele port-afiș) vor avea următoarele caracteristici:

a. diametru max. 1,2 m
b. înălțimea max.: 2.5 m (de la cota terenului amenajat)
c. se admit sisteme de protecție/ copertine/ terminații decorative care sa depășească înălțimea maximă, fără a depăși 3,0 m de la cota terenului amenajat

(48)Casetele publicitare luminoase vor avea următoarele caracteristici:

a. pot avea orice dimensiuni cu condiția ca suprafața să nu depășească 1,0 mp
b. Nu se amplasează pe stâlpii rețelelor publice
c. Nu se amplasează pe clădiri monument-istoric și în zona de protecție a acestora
d. În cazul amplasării în consolă perpendicular pe fațadă, se vor monta la înălțimea minimă de 3,0 m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului și vor putea ieși în consolă maxim 1,20 m față de limita de proprietate a terenului, fără a intra în zona de siguranță a drumului sau a rețelelor aeriene legal executate și fără a se apropia la mai mult de 1,0 m de coronamentul arborilor

(49)Panourile și ecranele luminoase de maxim 4,00x3,00 m amplasate la sol și pe fațadele clădirilor vor avea următoarele caracteristici:

a. Dimensiuni maxime panou: 4,0x3,0 m (se admite amplasarea pe orizontală sau verticală)
b. înălțimea piciorului: 2.5 m - 3,0 m (de la cota terenului amenajat)
c. sistemele amplasate la sol nu vor intra în zona de siguranță a drumului sau a rețelelor aeriene legal executate și nu se vor apropia la mai mult de 1,0 m de coronamentul arborilor
d. sistemele amplasate pe fațadele clădirilor se vor plasa exclusiv pe plinurile fațadelor, paralel cu acestea la maxim 30 cm distanță și se vor armoniza cu gama cromatică a clădirii

(50)Panourile și ecranele luminoase cu dimensiuni mai mari de 4,00x3,00 m amplasate la sol vor avea următoarele caracteristici:

a. Dimensiuni maxime panou: 8,0x3,0 m
b. înălțimea piciorului: 3,0 m – 6,0 m (de la cota terenului natural)
c. se vor amplasa de-a lungul drumurilor clasificate (DN, DJ, DC), la distanță minimă de 100,0 m unul de altul și cu respectarea normelor cuprinse în O.M.T. nr.571/1997

PUBLICITATEA PE STÂLPI (BANNERE, INDICATOARE PUBLICITARE DIRECȚIONALE, STEAGURI PUBLICITARE)

(51)Este permisă amplasarea de indicatoare publicitare direcționale, inclusiv cele tip bannere verticale, și steaguri pe stâlpii de iluminat public, care nu sunt amplasați în interiorul intersecțiilor sau al sensurilor giratorii, în următoarele condiții:

a. Nu se admit indicatoare publicitare sub formă de casete luminoase decât pentru anunțarea serviciilor de urgență, a spitalelor și farmaciilor;
b. Nu vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere;
c. Vor avea dimensiunile de până la 0.80x1.50 m, cu excepția casetelor luminoase admise potrivit lit.a) care vor avea maxim 0,80x1,00 m;
d. Înălțimea de amplasare este de minimum 4.00 m;
e. Pe un stâlp se poate monta un singur indicator publicitar direcțional;
f. Prin excepție de la prevederile lit. e), pe un stalp pe care este deja legal amplasat un indicator directional poate fi montat un al doilea indicator direcțional pentru semnalarea serviciilor de urgență sau a serviciilor necesare în deplasare, cum sunt: stațiile de alimentare cu carburanți, atelierele auto sau de vulcanizare;
g. Proiecția la sol a indicatoarelor publicitare se va situa în afara gabaritului carosabilului;
h. Amplasarea se va face ținând seama de conul de vizibilitate asupra cadrului natural și construit.

(52)Se pot amplasa stâlpi din țeavă metalică - suport pentru mijloace publicitare direcționale cu dimensiunile maxime de 0.80x1.00m numai în apropierea spațiului destinat activității care face obiectul publicității în următoarele condiții:

a. Amplasarea este permisă numai daca profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier;
b. proiecția la sol a indicatoarelor publicitare se va situa în afara gabaritului carosabilului;
c. amplasarea se va face ținând seama de conul de vizibilitate asupra cadrului natural și construit;
d. nu se vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere;
e. Nu vor perturba activitatea altor agenți economici;
f. Nu se admit indicatoare publicitare sub formă de casete luminoase decât pentru anunțarea serviciilor de urgență, a spitalelor și farmaciilor;
g. înălțimea de amplasare este de minimum 3.00 m;
h. pe un stâlp se pot monta mai multe indicatoare publicitare direcționale cu condiția să aibă aceleași caracteristici (formă, dimensiuni, font).

ALTE SISTEME DE INFORMARE ȘI PUBLICITATE LA SOL

(53)Pentru informare, orientare și publicitate se admit următoarele sisteme de publicitate la sol, neluminoasă, cuprinsă la alineatele (36) - (42):

a. Pancarte, panouri de afișaj care vor avea următoarele caracteristici:
    i. Dimensiuni maxime panou: 1,2x1,8 m;
    ii. înălțimea max. panou + picior: 2.5 m (de la cota terenului);
    iii. executate din materiale rigide.
b. Panouri de orientare și informare:
    i. Dimensiuni panou lucrări fonduri europene și alte lucrări publice: maxim 3,0x2,0 m cu înălțimea max. panou + suport: 5,0 m (de la cota terenului);
    ii. Alte panouri de informare vor avea următoarele caracteristici: maxim 3,0x4,0 m cu înălțimea max. panou + suport: 5,0 m (de la cota terenului) și vor afișa informații de orientare turistică sau alte informații de interes public.
c. Panouri și corpuri port-afiș se execută în dimensiunile reglementate la alin. (36) - (37).
d. Plăcuțele de avertizare și indicatoarele de informare/direcționare vor avea înălțimea minimă de 15 cm și maximă de 50 cm și vor fi executate potrivit unui standard aprobat de autoritatea locală.

BANNERE, MESH-URI, EASY-CHANGE

(54)Bannerele se admit numai în următoarele condiții:

a. Bannerele pot exprima exclusiv evenimente temporare de interes public și nu anunțuri, sedii de instituții publice sau alte societăți sau mesaje electorale
b. Este admisă montarea bannerelor pe fațadele clădirilor, inclusiv a monumentelor istorice, pentru un interval de timp determinat.

c. Amplasarea bannerelor pe fațadele clădirilor se va realiza ținând cont de arhitectura fațadei, fiind interzisă acoperirea ferestrelor, porților (și orice cale de acces), balcoanelor, logiilor.
d. Se admite amplasarea de bannere și easy-change pe calcanul unei clădiri cu următoarele condiții:
    i. cu respectarea scării și cromaticii clădirii
    ii. În cazul amplasării mai multor bannere acestea vor fi amplasate ordonat
e. Se admite amplasarea de bannere și easy-change pe plinurile de mari dimensiuni ale clădirilor situate în ZPRB cu respectarea condițiilor de la punctul d.
f. Sunt interzise bannerele amplasate transversal, între doi stâlpi
g. Se admit bannere tip steag cu rol de publicitate amplasate pe stâlpii rețelei de iluminat public, conform 0

(55)Meshurile se admit numai în următoarele condiții:

a. Este admisă amplasarea mesh-urilor cu rol de plasa de protecție către domeniul public pe fațadele clădirilor, inclusiv a monumentelor istorice, pentru un interval de timp determinat de restaurarea fațadelor respective;
b. Pentru clădirile monument istoric mesh-urile de organizare de șantier vor fi inscripționate cu desenul fațadei clădirii, asigurându-se iluminatul arhitectural;
c. Pentru alte construcții decât monumentele mesh-urile de organizare de șantier vor avea o culoare deschisă;
d. Mesh-urile de protecție pot include si mesaje publicitare cu conditia ca acestea sa nu ocupe din suprafața mesh-ului mai mult de 10% în cazul monumentelor și 25% în cazul celorlalte clădiri;
e. Mesh-uri cu mesaje publicitare se pot amplasa în zona calcanelor, respectându-se aspectul exterior al clădirilor prin dimensiuni, poziționare și grafică.

PUBLICITATE TEMPORARĂ ȘI SISTEME PUBLICITARE SPECIALE CU CARACTER TEMPORAR

(56)Publicitatea temporara si proiectele publicitare speciale cu caracter temporar se realizează folosind structuri publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale care întrunesc următoarele condiții:

a. să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;
b. să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;
c. suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;

d. amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată etc.);
e. amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare.

(57) Stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Articolul 47. REGLEMENTĂRI PENTRU PĂSTRAREA SPECIFICULUI SPAȚIULUI PUBLIC LOCAL

(1) Amenajarea spațiului public va respecta specificul local:

a. de fluiditate;
b. polivalență a spațiilor publice;
c. deschidere spre soare și peisaj;
d. austeritate și simplitate.

(2) In cazul spațiilor destinate circulației (străzi), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor nemotorizate.

(3) Pe drumurile cu circulație rutieră de intensitate redusă (străzi secundare, drumuri vicinale, poteci) circulația auto și cea pietonală vor utiliza aceeași cale (circulație tip share-space) iar pavarea suprafețelor se va face cu soluții permeabile – pietruire (material local).

(4) Pentru drumurile clasate și străzi principale se va realiza segregarea circulației rutiere de cea pietonală potrivit normelor de proiectare a drumurilor; pentru drumurile clasate și se vor utiliza, de regulă, îmbrăcăminți asfaltice pentru suprafața rutieră; pentru străzile principale se va utiliza, după caz, asfaltarea pavarea cu calupuri de piatră, pietruirea cu piatră spartă.

(5) Pentru toate căile de circulație se va avea în vedere rezolvarea adecvată a pantelor drumului, a scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor, pentru a evita stagnarea apelor în ampriza drumului și degradarea acestuia. Drenajul căilor de circulație se va realiza de regulă cu șanțuri deschise, vegetalizate.

(6) Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea spațiilor publice ample se vor întocmi Planuri Urbanistice de Detaliu.

(7) Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local care să respecte specificul local, și prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

a. detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului;

b. tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, dispunere);
c. set de mobilier urban;
d. set de corpuri de iluminat;
e. set de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
f. set de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje);
g. specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști etc) și modalități de dispunere a acestora.

(8) Reabilitarea și amenajarea corespunzătoare a spațiilor publice din sate, folosind de asemenea principii sustenabile și de reziliență (de exemplu apărarea împotriva inundațiilor prin amenajări care să respecte mediul înconjurător, să se încadreze în peisaj și să folosească materiale și tehnici locale durabile).

(9) Încurajarea tendinței actuale de dezvoltare predonderentă a funcțiunilor turistice și rezidențiale (permanente sau de vacanță):

a. prin zonificarea funcțională
b. prin creșterea calității vieții (asigurarea accesului la servicii publice esențiale pentru toate satele, legături de transport mai bune atât în teritoriu cât și la nivel local).

(10) Intensificarea utilizării terenurilor intravilane prin ocuparea prioritară a loturilor libere, respectiv respectarea politicilor locale privind ocuparea rațională a terenurilor, în vederea realizării unor obiective, precum valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

(11)Promovarea tipologiei de organizare a gospodăriilor cu adaptări minime, necesare pentru asigurarea unui confort modern;

(12) Păstrarea alinierilor generale specifice ale cladirilor existente;

(13) Valorificarea condițiilor naturale de construibilitate, astfel încât forma/volumetria și înfățișarea oricărei clădiri să reflecte climatul local: orientare și însorire, umiditate și vânturi domInante, oscilații de temperatură, etc.;

Articolul 48.**REGULI DE UTILIZARE A SPAȚIULUI PUBLIC LOCAL**

(1) Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

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

a. să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului;

b. să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare);
c. soluția constructiva sa fie de așa natura încât sa nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care sa duca la deteriorarea acestuia
d. să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
e. să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru comună)
f. sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

(3) Publicitatea comercială se va amplasa pe domeniul public cu următoarele condiții:

a. să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
b. să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Sa respecte reglementările generale cuprinse la capitolul Capitolul 12;
c. să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomanda, de cate ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente;
d. să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decât în condițiile permise prin regulamentul local de publicitate;
e. să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc);
f. elementele publicitare de tip "banner" etc se admit, în condițiile alin.(44)de la Articolul 49) numai pentru publicitate comercială/ necomerciala temporară cu durata clar determinata, legata de evenimente sau campanii ale autorității publice sau în care autoritatea publică este parte (de exemplu festivaluri, târguri);
g. Operatorii de publicitate sunt obligați să asigure întreținerea și repararea sistemelor publicitare pe perioada derulării contractelor.;
h. La încetarea contractului de închiriere operatorii au obligația sa demonteze sistemele de publicitate și sa readucă terenul la starea inițială;
i. Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și creează un aspect necorespunzător al spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar, încheiat cu primăria;

j. În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/ neamenajate dar destinate ca spații verzi operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de întreținere a spațiilor verzi, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.);
k. În zonele de protecție ale monumentelor (existente și propuse) orice forma de publicitate va trebui sa aibă și avizul Direcției de cultura a județului Ialomița.

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

a. să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m;
b. să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea;
c. să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor;
d. mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare;
e. să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc);
f. eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile, amplasate direct pe pavaj (fără podiumuri) pentru a fi strânse în afara orarului de funcționare;
g. setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din materiale locale (de regulă lemn); este interzis cu desăvârșire mobilierul de plastic;
h. să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei;
i. sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local.

(5) Comerțul ocazional se va desfășura pe perioade determinate, planificate, săptămânal (tip târguri de produse tradiționale și piețe volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

a. spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autorității locale;
b. chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului;

c. sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare);
d. designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

(6) Pe drumurile publice este interzis comerțul ambulant, conform **art. 43 alin. (1) lit. j) din O.G. nr. 43/1997**.

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

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

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

(10) În cadrul celorlalte spații publice, elementele nodale ale rețelelor pot fi amplasate suprateran independent, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință, cu condiția să nu afecteze fluxurile de circulație.

(11) Stâlpii de semnalizare rutieră nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum suspendarea de cabluri; stâlpii de iluminat public vor putea fi utilizați pentru amplasarea mijloacelor de publicitate numai în condițiile stabilite la Capitolul 12.

(12) Stațiile de transport public se vor amplasa, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului, accesul în proprietățile adiacente. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

(13) Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul orașului, în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu respectarea regulamentului local de publicitate și a reglementărilor de la Capitolul 12.

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

a. să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare;
b. să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria orașului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea

mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc;

c. să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public;
d. să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare);
e. publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de autoritatea locală.

INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUATIILOR TRANZITORII

Articolul 49.**INTRAREA ÎN VIGOARE**

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 republicata, cu modificările ulterioare, prin aprobarea de către Consiliul Local al orașului Fierbinți-Târg.

(2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Fierbinți-Târg elaborat de S.C. XLINE ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, aprobat prin HCL nr. 26/29.10.2015.

Articolul 50.**REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII**

(1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri de existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

(4) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Fierbinți-Târg rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Fierbinți-Târg își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului Plan Urbanistic General, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(6) Rămâne la latitudinea autorității locale libertatea de a prelungi valabilitatea P.U.Z.-urilor menționare la alineatele (4) și (5) dincolo de termenele prevăzute la aceste alineate sau a solicita sau accepta elaborarea unor noi P.U.Z. având la baza reglementările prezentului PUG și a RLU aferent.

(7) Prin excepție de la prevederile alineatelor (4) și (5) reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

PARTEA III : PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

(1) Regulamentul este alcătuit pentru unități teritoriale de referință. Acestea sunt compuse din zone și subzone funcționale.

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

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UTR-URI

La nivelul intravilanului, teren se împarte astfel:

- **Oraș Fierbinți-Târg: UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR Zp2;**
- **Sat Fierbinții de Sus: UTR 1a, UTR 4, UTR 5, UTR Zp4, UTR 5a, UTR 5b;**
- **Sat Grecii de Jos: UTR Zp1, UTR 6, UTR 6a;**
- **Sat Fierbinții de Jos: UTR Zp5, UTR7.**

UTR 1: este compus din zonele funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
- **M1**- Subzonă mixtă centrală
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **SPa** - Subzona de agrement
- **GC** - Zona de gospodărie comunală
- **DS** – Zona cu destinație specială
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente



UTR 1a este compus din subzonele funcționale:

- **LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
- **M1**- Subzonă mixtă centrală
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente



UTR 2 este compus din subzonele funcționale:

- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente



UTR 3 este compus din subzonele funcționale:

- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **M3** - Subzonă mixtă nerezidențială
- **ID** - Zona unităților industriale
- **SPa** - Subzona de agrement
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente
- **Cf** - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente
-



UTR 4 este compus din subzonele funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **LMu** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **SPa** - Subzona de agrement
- **GC** - Zona de gospodărie comunală



UTR 5 este compus din următoarele subzonele funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **LMv** – Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **M3** - Subzonă mixtă nerezidențială
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente



UTR 5b este compus din TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară;

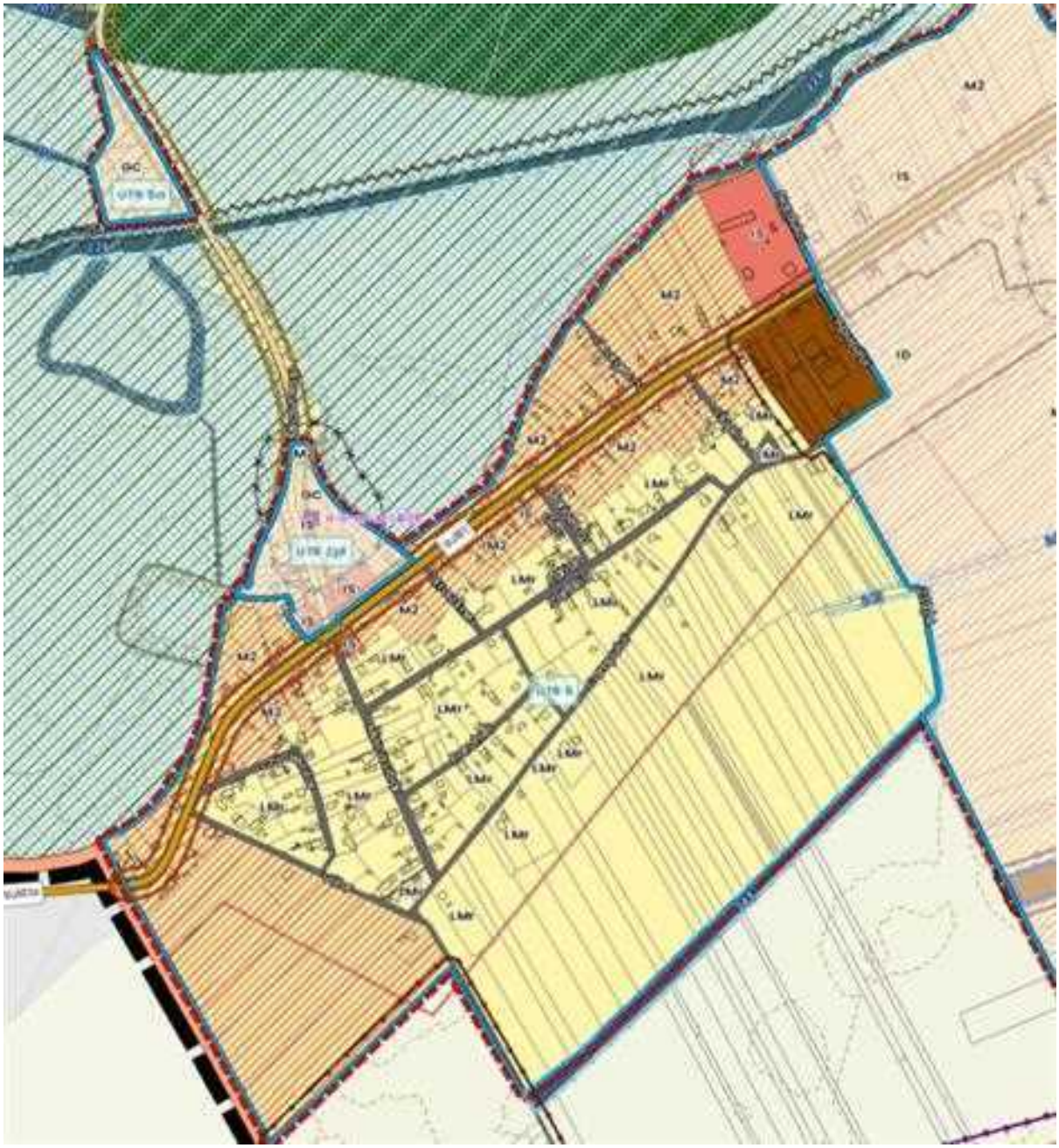
UTR 5c este compus din GC - Zona de gospodărie comunală;



UTR 6 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **ID** - Zona unităților industriale

UTR 6a este compus din GC - Zona de gospodărie comunală.



UTR 7 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **GC** - Zona de gospodărie comunală
- **Cr** - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente



ZONELE PROTEJATE

UTR Zp1 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială
- **GC** - Zona de gospodărie comunală



UTR Zp2 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M1**- Subzonă mixtă centrală
- **GC** - Zona de gospodărie comunală



UTR Zp3 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială

UTR Zp4 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
- **M2**- Subzonă mixtă rezidențială



UTR Zp5 este compus din următoarele subzone funcționale:

- **LMr** - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
- **IS** - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general



DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

L - Zona de locuire și funcțiuni complementare
subzone:
LMr - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural
LMu - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban
LMv – Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare
IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general
M - Zona mixtă
subzone:
M1- Subzonă mixtă centrală
M2- Subzonă mixtă rezidențială
M3 - Subzonă mixtă nerezidențială
ID - Zona unităților industriale
A - Zona unităților agricole
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție
subzone:
SPa - Subzona de agrement
SPp - Subzona pentru perdele de protecție, inclusiv zona limitrofă suprafețelor de apă (maluri)
GC - Zona de gospodărie comunală
TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară

DS – Zona cu destinație specială
AP – Zona aflată permanent sub ape
C - Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente
subzone:
Cr - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente
Cf - Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente

TERENURI ÎN EXTRAVILAN

TA - Terenuri agricole
TF -Terenuri forestiere
TS – Terenuri cu destinație specială
TN - Terenuri neproductive
TH - Terenuri permanent sub apă
TC- Terenuri ocupate de căi de comunicație

ORGANIZAREA PRESCRIPȚIILOR LA NIVEL DE SUBZONE FUNCȚIONALE

(3) Fiecare dintre zonele și subzonele funcționale fac obiectul prevederilor organizate:

Capitolul I: GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
Articolul 1 – **Caracterizare generală; componenta**
Articolul 2 - **Funcțiunea dominanta;**
Articolul 3 – **Funcțiuni complementare admise;**
Capitolul II : UTILIZARE FUNCȚIONALA
Articolul 4 - **Utilizări admise;**
Articolul 5- **Utilizări admise cu condiționări;**
Articolul 6 - **Utilizări interzise;**
Articolul 7 – **Interdicții temporare;**
Articolul 8 – **Interdicții permanente, servituți de utilitate publică;**
Capitolul III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
Articolul 9 – **Orientarea față de punctele cardinale**
Articolul 10 – **Amplasarea față de aliniament**
Articolul 11 – **Amplasarea în interiorul parcelei**
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
Articolul 12 – **Accese carosabile**
Articolul 13 – **Accese pietonale**
REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ
Articolul 14 – **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**
Articolul 15 – **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR
Articolul 16 – **Caracteristici ale parcelelor construibile (suprafețe, forme, dimensiuni)**
Articolul 17 – **Parcelarea**
REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
Articolul 18 – **Înălțimea construcțiilor**
Articolul 19 – **Aspectul exterior al construcțiilor**
REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 20 – **Parcaje**
Articolul 21 – **Spații plantate**
Articolul 22 – **Împrejmuiri**
Capitolul IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENURILOR
Articolul 23 - **Procent maxim de ocupare a terenului (POT);**
Articolul 24 - **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);**

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LMr - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip rural

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Subzona are un caracter preponderent rezidențial, specific mediului rural, fiind organizată la nivel de gospodărie. Aceasta este alcătuită din una sau două construcții cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren agricol cultivat. În mod obișnuit, parcelele au formă dreptunghiulară, cu latura scurtă orientată către stradă, iar latura opusă ocupată de plantații de pomi fructiferi.

(2) Din punct de vedere urbanistic, subzona cuprinde un țesut rural în mare parte constituit, putând include punctual suprafețe reduse neconstituite urbanistic. Zona de locuire constituită urbanistic se caracterizează prin parcele cu forme neregulate și adâncimi mari, cu caracteristici similare între ele și cu un grad de construire suficient de ridicat pentru a evidenția o tipologie locală clară de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

(1) Locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2, majoritar parter cu caracter rural.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

(1) În cadrul subzonei sunt admise dotări complementare funcțiunii de locuire, precumcomerț de proximitate, servicii, activități turistice și alte funcțiuni similare.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Locuințe individuale, cuplate sau insiruite maxim. P+2, in lotizari.

(2) Construcții pentru funcțiuni publice care nu atrag un flux important de vizitatori/clienți concomitent.

(3) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

(4) Grădinițe cu maxim 4 grupe.

(5) Construcții de sănătate și servicii sociale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet stomatologic, centre de tip rezidențial, locuințe protejate etc.

(6) Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii, de dimensiuni reduse:

a. Pensiuni turistice cu maxim 20 locuri.

b. Pensiuni agroturistice.

c. Comerț alimentar și nealimentar de proximitate cu Scom.≤150 mp.

d. Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (≤20 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, catering etc.

e. Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie /cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

f. Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

(7) Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus.

(8) Anexe gospodărești.

(9) Parcaje la sol.

(10)Spații verzi amenajate.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Structuri publicitare potrivit **Capitolul H, articolul 43.**

(2) Pentru toate subzonele **LM**, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;

(3) În zonele adiacente drumurilor judetene, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor judetene conf. art. 18 din RGU.

(4) În zone adiacente caii ferate, locuintele individuale functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a infrastructurii feroviare si conf. art. 20 din RGU.

(5) Se admit servicii profesionale , mici activități manufacturiere, mic comerț, alimentație publică, loisor cu condiția ca amplasarea lor să fie la parter, să nu depășească 20% din ADC în cadrul parcelei studiate și să nu genereze trafic intens.

(6) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.

(7) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

(8) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona.

(2) Activități poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozite și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

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

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m.

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

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

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

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

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

(7) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente și a construcțiilor cu valoare arhitecturală se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și respectând regulile din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 13 - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***

(8) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și respecând regulile ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE.***

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) În cazul în care aliniamentul existent este neclar, se recomandă o aliniere a construcțiilor la 3 metri față de aliniament.

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

(2) Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

(3) In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limitea laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 2 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil privind distanta minima de 60 cm, respectiv Art. 612. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.

(4) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la ¼ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

(5) O eventuală reducere a limitei laterale de la alin.(3) se face numai cu acordul vecinului, dacă normele de sănătate sau PSI nu impun altceva.

(6) Retragerea față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 3,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice:

a. Direct pentru utilizări care presupun accesul publicului sau de marfă.

b. Direct sau prin servitute pentru locuințe și alte utilizări fără acces public.

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie).

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

a. Dimensiuni minime:

Regim de construire	Dimensiune minimă acceptată	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Înșiruit	200	8
Cuplat	250	12
Izolat	250	12

b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.***

(2) Regimul maxim admis este de **P+2E/M**.

(3) Se va avea în vedere menținerea unei imagini de ansamblu unitare.

(4) Construcțiile cu statut de monument sau cele cu valoare ambientală și arhitecturală vor fi păstrate ca volum general sau readuse la volumul inițial.

(5) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

(6) Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR.***

(2) Nu se admit accente de culoare.

(3) Este interzisă utilizarea pentru finisaje exterioare la acoperișuri și pereți a tablei de aluminiu strălucitoare, azbocimentului, plăcilor ondulate sau cutate, materialelor plastice sau materialelor bituminoase.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** *, ALINIAT (10).*

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 44 : SPAȚII VERZI***.

(2) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza:

a. Împrejmuiri similare celor dinspre stradă;

b. Împrejmuiri tradiționale din bârne orizontale, scândură verticală, plasă de sârmă, tablă;

c. Plantații de arbori și/ sau arbuști din flora locală.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului : **POT maxim: 35%.**

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului**: CUT maxim: 0,9** mp Adc/mp teren .

(2) Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streașină, potrivit art.19, după cum urmează:

a. Cu maxim 0,24 pentru mansardă

b. Cu maxim 0,4 pentru demisol.

LMu - Subzona de locuire și funcțiuni complementare, cu clădiri de tip urban

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 24. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Subzona are un caracter preponderent rezidențial, cu specific urban.

(2) Din punct de vedere urbanistic, subzona cuprinde un țesut urban, în mare parte constituit, putând include punctual suprafețe reduse neconstituite urbanistic. Zona de locuire constituită urbanistic se caracterizează prin parcele cu forme regulate și dimensiuni adecvate funcțiunii de locuire, cu caracteristici similare între ele și cu un grad de construire suficient de ridicat pentru a evidenția o tipologie locală clară de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Articolul 25. **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

(1) Locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2, majoritar parter cu caracter urban.

Articolul 26. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) În cadrul subzonei sunt admise dotări complementare funcțiunii de locuire, precum comerț de proximitate, servicii, activități turistice și alte funcțiuni similare.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 27. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Locuințe individuale, cuplate sau insiruite maxim. P+2, in lotizari.

(2) Construcții pentru funcțiuni publice care nu atrag un flux important de vizitatori/clienți concomitent.

(3) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

(4) Grădinițe cu maxim 4 grupe.

(5) Construcții de sănătate și servicii sociale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet stomatologic, centre de tip rezidențial, locuințe protejate etc.

(6) Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii, de dimensiuni reduse:

a. Pensiuni turistice cu maxim 20 locuri.

b. Pensiuni agroturistice.

c. Comerț alimentar și nealimentar de proximitate cu Scom.≤150 mp.

d. Alimentație publică în unități de mici dimensiuni (≤20 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, catering etc.

e. Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie /cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

f. Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

(7) Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus.

(8) Anexe gospodărești.

(9) Parcaje la sol.

(10) Spații verzi amenajate.

Articolul 28.**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Structuri publicitare potrivit **Capitolul H, articolul 43.**

(2) Pentru toate subzonele **LM**, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;

(3) În zonele adiacente drumurilor judetene, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor judetene conf. art. 18 din RGU.

(4) În zone adiacente caii ferate, locuintele individuale functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a infrastructurii feroviare si conf. art. 20 din RGU.

(5) Se admit servicii profesionale , mici activități manufacturiere, mic comerț, alimentație publică, loisor cu condiția ca amplasarea lor să fie la parter, să nu depășească 20% din ADC în cadrul parcelei studiate și să nu genereze trafic intens.

(6) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.

(7) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

(8) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Articolul 29.**UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona.

(2) Activități poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozite și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 30.**INTERDICTII TEMPORARE**

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

Articolul 31. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m.

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

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

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

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

(6) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de

străzi noi , potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

(7) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente și a construcțiilor cu valoare arhitecturală se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și respectând regulile din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 13 - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***

(8) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și respecând regulile ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE.***

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 32.**ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 33.**AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) În cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 6 metri fata aliniament.

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

Articolul 34.**AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei

se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

(2) Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

(3) In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limitea laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 2 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil privind distanta minima de 60 cm, respectiv Art. 612. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.

(4) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la ¼ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

(5) O eventuală reducere a limitei laterale de la alin.(3) se face numai cu acordul vecinului, dacă normele de sănătate sau PSI nu impun altceva.

(6) Retragerea față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 3,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 35.**ACCESE CAROSABILE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice:

a. Direct pentru utilizări care presupun accesul publicului sau de marfă.

b. Direct sau prin servitute pentru locuințe și alte utilizări fără acces public.

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 36.**ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

Articolul 37.**RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 38.**REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 39.**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

a. Dimensiuni minime:

Regim de construire	Dimensiune minimă acceptată	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Înșiruit	200	8
Cuplat	250	12
Izolat	250	12

b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 40.**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.***

(2) Regimul maxim admis este de **P+2**.

(3) Se va avea în vedere menținerea unei imagini de ansamblu unitare.

(4) Construcțiile cu statut de monument sau cele cu valoare ambientală și arhitecturală vor fi păstrate ca volum general sau readuse la volumul inițial.

(5) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

(6) Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Articolul 41. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR.***

(2) Nu se admit accente de culoare.

(3) Este interzisă utilizarea pentru finisaje exterioare la acoperișuri și pereți a tablei de aluminiu strălucitoare, azbocimentului, plăcilor ondulate sau cutate, materialelor plastice sau materialelor bituminoase.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 42.**PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** *, ALINIAT (10).*

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 43.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***.

Articolul 44.**ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza:

a. Împrejmuiri similare celor dinspre stradă;

b. Împrejmuiri tradiționale din bârne orizontale;

c. Plantații de arbori și/ sau arbuști din flora locală.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 45.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului :**POT maxim: 30%.**

Articolul 46.**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului**: CUT maxim: 0,6 mp Adc/mp teren.**

(2) Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streașină, potrivit art.19, după cum urmează:

a. Cu maxim 0,24 pentru mansardă

b. Cu maxim 0,4 pentru demisol.

LMv - Subzonă locuințe de vacanță și unități de cazare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 47. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Subzona cuprinde locuințe/locuințe de vacanță, funcțiuni cu destinația de primire turistică și terenuri libere destinate dezvoltării acestor tipuri de funcțiuni.

Articolul 48.**FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

(1) Locuințe individuale existente sau propuse, case de vacanță, unități de cazare cu regim P-P+2, majoritar parter cu caracter rural sau urban.

Articolul 49.**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) În cadrul subzonei sunt admise dotări complementare funcțiunii de locuire, precum comerț de proximitate, servicii, activități turistice și alte funcțiuni similare.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 50.**UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine);

(2) Locuinţe semicolective cu maximum patru unităţi locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite);

(3) Funcțiuni de turism (apart-hoteluri, vile, bungalouri, cabane, pensiuni turistice, tabere școlare, camping, cu dotările aferente și altele asemenea);

(4) Funcțiuni de agrement (amenajări pentru activităţi în aer liber (terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse, spectacole, picnic, grătare și altele), edicule ca parte a amenajărilor pentru susţinerea activităţilor în aer liber, agrement privat (grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură) și altele);

(5) Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, magazine, supermarket-uri, alimentație publică, servicii, ateliere de întreținere, reparații, birouri pentru servicii profesionale, oficii poștale și altele);

(6) Funcțiuni de cultură (săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spaţii şi amenajări pentru spectacole în aer și altele);

(7) Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

Articolul 51. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Structuri publicitare potrivit **Capitolul H, articolul 43.**

(2) Pentru toate subzonele **LM**, locuinte individuale functiuni complementare cu conditia subordonarii reglementarilor zonelor protejate cu valoare istorica;

(3) În zonele adiacente drumurilor judetene, locuintele individuale si functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor judetene conf. art. 18 din RGU.

(4) În szone adiacente caii ferate, locuintele individuale functiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea zonelor de protectie a infrastructurii feroviare si conf. art. 20 din RGU.

(5) Se admit servicii profesionale , mici activități manufacturiere, mic comerț, alimentație publică, loisor cu condiția ca amplasarea lor să fie la parter, să nu depășească 20% din ADC în cadrul parcelei studiate și să nu genereze trafic intens.

(6) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice.

(7) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

(8) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Articolul 52.**UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona.

(2) Activități poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozite și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 53.**INTERDICTII TEMPORARE**

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

Articolul 54.**INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Pentru zone limitrofe cursurilor de apa pe o latime de 5,0 m.

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

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

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

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

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

(7) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente și a construcțiilor cu valoare arhitecturală se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și respectând regulile din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 13 - ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***

(8) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și respecând regulile ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE.***

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 55.**ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(9) Se vor respecta reglementările generale în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 56.**AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) În cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 6 metri fata aliniament.

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

Articolul 57.**AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - in situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

(2) Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

(3) In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limitea laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 2 m, iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil privind distanta minima de 60 cm, respectiv Art. 612. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.

(4) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanta se poate reduce la ¼ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

(5) O eventuală reducere a limitei laterale de la alin.(3) se face numai cu acordul vecinului, dacă normele de sănătate sau PSI nu impun altceva.

(6) Retragerea față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 3,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 58.**ACCESE CAROSABILE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice:

a. Direct pentru utilizări care presupun accesul publicului sau de marfă.

b. Direct sau prin servitute pentru locuințe și alte utilizări fără acces public.

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 59.**ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale și prescripțiile specifice din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

Articolul 60.**RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 61. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 62.**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

a. Dimensiuni minime:

Regim de construire	Dimensiune minimă acceptată	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Înșiruit	200	8

Cuplat	250	12
Izolat	250	12

b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 63.**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.***

(2) Regimul maxim admis este de **P+2**.

(3) Se va avea în vedere menținerea unei imagini de ansamblu unitare.

(4) Construcțiile cu statut de monument sau cele cu valoare ambientală și arhitecturală vor fi păstrate ca volum general sau readuse la volumul inițial.

(5) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

(6) Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Articolul 64.**ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR.***

(2) Nu se admit accente de culoare.

(3) Este interzisă utilizarea pentru finisaje exterioare la acoperișuri și pereți a tablei de aluminiu strălucitoare, azbocimentului, plăcilor ondulate sau cutate, materialelor plastice sau materialelor bituminoase.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 65.**PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** *, ALINIAT (10).*

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 66.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43: SPAȚII VERZI***.

Articolul 67.**ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza:

a. Împrejmuiri similare celor dinspre stradă;

b. Împrejmuiri tradiționale din bârne orizontale;

c. Plantații de arbori și/ sau arbuști din flora locală.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 68.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului :**POT maxim: 40%.**

Articolul 69.**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului**: CUT maxim: 1,2 mp Adc/mp teren.**

(2) Prin excepție de la alin.(1), CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streașină, potrivit art.19, după cum urmează:

a. Cu maxim 0,24 pentru mansardă

b. Cu maxim 0,4 pentru demisol.

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii. Astfel, zona poate fi subîmpărțită în unități care se diferențiază funcțional și au un caracter unicat (cult, primărie, sediu poliție, unități de învățământ), integrate într-un fundal preponderent ocupat de locuințe.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

(1) Funcțiunea dominanta este constituită din echipamente publice.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

(1) Spații verzi de folosință publică.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Administrație publică: Primărie, Poliție locală, serviciul de evidență a persoanei.

(2) Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele).

(3) Funcțiuni financiar-bancare (filiale bancare, sedii de asigurări și altele).

(4) Funcțiuni comerciale și de servicii (comerț nealimentar / alimentar, alimentație publică (restaurante, cafenele, cofetării, baruri și altele), piețe, servicii, activități productive - mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții, țesături, ceramică, împletituri, manufacturi)) și altele).

(5) Comerț en detail în unități comerciale de capacitate mică: comerț alimentar având suprafața <400 mp.

(6) Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere în spații închise.

(7) Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre / complexuri culturale, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spaţii şi amenajări pentru spectacole în aer și altele).

(8) Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale (generale, de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, recuperări funcţionale, centre psihiatrice),

policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, azile, centre de îngrijire și altele).

(9) Funcțiuni de învățământ și de cercetare (învățământ preşcolar (grădiniţe, creșe), școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale, after-school și altele).

(10)Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele).

(11)Funcțiuni de turism (pensiuni, agropensiuni, cabane și altele).

(12)Funcțiuni de agrement.

(13)Funcțiuni de locuire (gospodării cu maxim două unități locative, locuințe de serviciu).

(14)Funcțiuni mixte (locuire la etajele superioare și parter cu altă funcțiune).

(15)Unități de intervenție în situații de urgență.

(16)Puncte de informare.

(17)Spații libere pietonale, mobilier stradal.

(18)Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc.

(19) Structuri publicitare potrivit cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 - PUBLICITATE STRADALĂ***

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca acestea să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul acoperișului inițial, respectiv în forma și înălțimea acestuia.

(2) Se vor respecta regulile de compatibilități între funcțiuni cuprinse în ***PARTEA II - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 20.ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCȚIUNILOR.***

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona.

(3) Anexe ce produc dezagremente.

(4) Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale.

(5) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(6) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.6.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

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

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

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

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE***.

Articolul 10. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Lucrarile si constructiile de interes public din zona de protectie a infrastructurii feroviare (fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata pe o parte si alta a caii ferate), se vor face numai cu avizul Ministerului Transporturilor si al SNCFR.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) In cazul in care aliniamentul existent este neclar, se recomanda o aliniere a constructiilor la 6 metri fata aliniament. Sunt admise amplasari ale constructiilor la

distanta mai mica sau pe alinament insa se va sustine aceasta cerinta printr-o documentatie de specialitate care sa respecte normele in vigoare si care sa aduca argumente obiective ce sustin aceasta amplasare.

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

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

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 11. **Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:**

Construcții publice

(1) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – trebuie sa respecte distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei (conform Codului Civil), precum si distantele minime necesare interventiile in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) In situatia in care parcela aferenta cladirii respective se invecineaza cu parcela unei constructii avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta parcela vecina este dispusa o cladire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua cladire se va alipi calcanului respectiv, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

(3) Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

(4) In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va lipi la acest calcan pe o lungime de maximum 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m. In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de o limitea laterala a parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 m iar fata de cealalta limita laterala de proprietate va respecta prevederile Codului Civil.

(5) Față de cealaltă limită laterală (de regulă punctul cardinal nefavorabil) se poate admite pentru locuință o retragere minimă: 0,6 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,0 m dacă fațada are ferestre cu vedere și numai dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim înălțimea la streașină a clădirii celei mai înalte.

(6) Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4,5 m.

(7) Distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei, precum si de cea posterioara, este de minimum 10 m.

(8) În functie de marimea parcelei, pe suprafata acestuia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acestuia.

(9) Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatade cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu este de 2.00 m.

(10) Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandata o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. -distantele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

(11) Se va asigura rezolvarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire : retrageri si orientari pentru lacasuri de cult , constructii pentru invatamant si sanatate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

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

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 13. ACCESE PIETONALE

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

Articolul 15. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru lăcașuri de cult și alte utilizări publice din domeniul administrativ, cultural, de culte, sănătate, învățământ suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.

(2) Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 300 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Conform art. 31 RGU;

(2) Autorizarea executarii constructilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;

(3) În zonele protejate pastrarea si amenajarea cadrului architectural si urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea si avizarea tuturor schimbarilor care intervin in configurarea constructiilor din zona respectiva, inclusiv inaltimea acestora, de catre autoritatile administratiei publice specializate.

(4) Construcțiile cu statut de monument sau cele cu valoare ambientală și arhitecturală vor fi păstrate ca volum general sau readuse la volumul inițial.

(5) Se admite un nivel mansardat sau un nivel retras înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

(6) Pentru accente de înălțime specifice cultelor precum turle, clopotnițe, minarete se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 39: MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ.***

(2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR,*** **Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR** cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13).

(3) Restaurarea și întreținerea clădirilor publice, cu reabilitarea periodică a fațadelor și restaurarea detaliilor arhitecturale originale.

(4) Autorizarea executarii constructiilor a amenajarilor care prin aspect arhitectural - forma amplasarea golurilor (ferestre, usi, etc.), materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

(5) Este interzisă autorizarea construcţiilor si a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare si amplasarea golurilor (ferestre, usi etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului.

(6) Este obligatorie elaborarea unui studiu de specialitate, avizat conform legii, pentru orice interventie asupra fatadelor existente, precum si pentru orice completari sau extinderi. Se vor evita interventiile cu materiale de proasta calitate, sau acele intreventii arhitecturale care altereaza spiritul locului. Relieful

fatadelor va tine seama la nivelul parterului de interdictia de dispunere a treptelor, bancilor sau a altor elemente, cu urmatoarele exceptii: fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor mai late de 3 m, se admit rezalitari de maxim 0,30 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc]; fata de planul fatadei situat pe aliniament, in cazul trotuarelor de 1,5 – 3 m se admit rezalitari de maximum 0,15 m [ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc] fata de planul fatadei situat pe aliniament. In cazul trotuarelor sub 1,5 m nu se admite nici un fel de rezalitare.

(7) Soclurile vor avea inaltimea de minimum 0,30 m. La nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30 m. Balcoanele deschise sau inchise vor putea depasi aliniamentul cu maximum 1 m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minimum 2 m si vor avea partea inferioara a consolelor la o distanta de minimum 3 m peste cota trotuarului. Firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora. Acoperisurile vor fi realizate din tigla, tabla, si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Lucarnele vor respecta configuratia traditionala. Se interzic imitatii stilistice straine de spiritul locului, precum si utilizarea unor materiale si culori stridente.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI., ARTICOLUL 42 - PARCAJE***.

(2) Parcajele ce se vor amenaja pentru echipamentele publice se recomandă sa fie de tipul parcari ecologice cum sunt detaliate în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, ARTICOLUL 42 – PARCAJE subcapitolul PARCĂRI ECOLOGICE***.

Articolul 20. **SPAȚII PLANTATE**

(1) Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea prescripțiilor generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI***.

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Pentru serviciile cu acces public se admite separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii, gărdulețe joase decorative.

(4) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza împrejmuiri de lemn cu înălțime maximă de 2,00 m, dar se admite și se recomandă delimitarea cu plantații de arbori sau arbuști din flora locală.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max.:**

a. **20%** - pentru funcțiuni de sănătate;

b. **40%** - pentru funcțiuni de învățământ și cercetare;

c. **60%** - pentru funcțiuni socio-culturale, comerț și servicii;

d. **80%** - pentru funcțiuni din domeniul unităților politico-administrative;

e. **40%**- pentru locuire.

Articolul 23. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max.:**

a. **2,75 mp. ADC/mp. teren** - pentru funcțiuni de sănătate;

b. **1,85 mp. ADC/mp. teren** - pentru funcțiuni de învățământ și cercetare;

c. **2,75 mp. ADC/mp. teren** - pentru funcțiuni socio-culturale, comerț și servicii;

d. **3,7 mp. ADC/mp. teren** - pentru funcțiuni din domeniul unităților politico-administrative.

e. **1,0 ADC/mp. teren** – pentru locuire.

M – ZONĂ MIXTĂ

M1 – ZONĂ MIXTĂ CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Zonă centrală, amplasată, de regulă, pe străzile principale cuprinzând echipamentele publice principale, servicii comerciale preponderent turistice, precum și locuințe individuale, susceptibile a fi convertite în servicii diverse de interes public, preponderent comerciale.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

(1) Servicii publice de interes public compatibile cu locuirea.

(2) Locuire individuală.

(3) Spații verzi.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul, construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermedieri financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici si lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate, săli de evenimente.

(2) Locuințe individuale și anexe gospodărești, locuințe sezoniere – case de vacantă, pensiuni cu regim restrâns de deservire.

(3) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii).

(4) În zonele destinate dezvoltării turistice din orașul Fierbinți-Târg se permit unități de cazare precum pensiuni agroturistice, hoteluri mici și campinguri, integrate în peisajul local și respectând arhitectura tradițională. Sunt acceptate dotări pentru agrement și sport, inclusiv trasee de drumeții, centre de echitație și facilități pentru activități nautice, alături de unități culturale care promovează tradițiile locale prin centre expoziționale și ateliere de meșteșuguri.

(5) Pavilioane pentru băi sau băi amenajate în clădirile destinate cazării.

(6) Spa-uri, centre de welness, centre de tratament / recuperare / beauty.

(7) Facilități demontabile pentru evenimente artistice, târguri, locuri de joaca.

(8) Constructii modulabile si demontabile cu rol de cazare (tip bungalow).

(9) Centre de training și conferințe / simpozioane / săli de evenimente amenajate în clădirile destinate cazării.

(10)Funcțiuni complementare activității turistice (ex. restaurante, cafenele, patiserii, cofetarii, magazine mixte de capacitate mica si medie care sa respecte tipologia de signalistica si amenajare unitara pentru întreaga stațiune, ateliere de meșteșuguri, servicii, etc.).

(11)Anexe gospodărești.

(12)Parcaje la sol.

(13)Spații verzi amenajate.

(14)Mobilier stradal .

(15)Spații libere pietonale, pasaje pietonale; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Structuri publicitare potrivit **Capitolul H, Articolul 12.**

(2) Activități de transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe).

(3) Alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonic).

(4) Industria prelucrătoare, cu condiția sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic și sa fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere).

(5) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

(6) Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condițiile:

a. Să nu genereze transporturi grele;

b. Să nu fie poluante;

c. Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe.

(7) Activități de recreere care generează zgomot sunt permise cu condiția respectării programului de odihnă.

(8) Platforme ecologice de precolectare selectivă a deșeurilor urbane cu condiția respectării normelor în vigoare.

(9) Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii, cu condiția respectării normativelor și a cadrului legal în vigoare la dimensionarea și conformarea lor:

a. Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea);

b. Funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea).

(10) Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:

a. Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;

b. Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;

c. Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia.

(11) Se admit funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, logistică cu condiția să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.

(12) Se admit construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

(5) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente și a construcțiilor cu valoare arhitecturală se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 13 -ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***

(6) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE.***

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa ***REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.***

(4) În zonele cu țesut neconstituit, clădirile se recomandă a fi retrase de la aliniament cu o distanță minimă de 6,0 metri. Totuși, se permite amplasarea construcțiilor pe aliniament în următoarele cazuri:

a. Dacă aliniamentul întregii străzi este stabilit printr-o documentație de urbanism aprobată;

b. Dacă se construiesc simultan mai multe clădiri pe aceeași stradă, toate fiind amplasate pe aliniament.

(5) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

(6) În funcție de utilizarea clădirii retragerea acesteia de la aliniament va fi:

a. Pentru construcțiile publice – minim 6,0 m;

b. Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori este admisă amplasarea cu o retragere egală cu retragerea minimă admisă în subzona.

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

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

a. Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

b. Se vor aplica regulile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 29.- AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARA,*** REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

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

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(3) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(4) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(5) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(6) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(7) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(8) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(9) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

a. Deschiderea spre stradă a parcelelor va fi de minim 12,00 m în cazul locuințelor.

b. Deschiderea spre stradă a parcelelor va fi de minim 15,00 m în cazul unităților comerciale și serviciilor publice.

c. Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 mp în cazul locuințelor.

d. Suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp în cazul instituțiilor, unităților comerciale și serviciilor publice.

e. Suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp în cazul construcțiilor de învățământ și sănătate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR - Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR***

(2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **10,00 m**, corespunzând unui regim de înălțime de **P+2.**

(3) Înălțimea maximă la coamă: **14,0 m.**

(4) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

(5) Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

(6) Prin excepție de la alin.(2)-(3) pentru instituții și servicii (Capitolul 2) se admite înălțimea maximă admisibilă la streașină **Hmax.streașină = 12,00** m și înălțimea maximă la coamă **Hmax.coamă = 17,0 m**.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ.***

(2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR,*** **Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR** cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13).

(3) Nu se admit accente de culoare.

(4) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** *, ALINIAT (10).*

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***..

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max.:**

a. **20%** - pentru funcțiuni de sănătate;

b. **25%** - pentru funcțiuni de învățământ;

c. **40%** - pentru funcțiuni de locuire;

d. **60%** - pentru restul funcțiunilor.

Articolul 23.**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max.:**

a. 0,5 mp.ADC/mp. teren. - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate;

b. 1,0 mp.ADC/mp. teren. - pentru funcțiuni de locuire;

c. 1,8 mp.ADC/mp. teren. - pentru restul funcțiunilor.

(2) Prin excepție de la alineatul 1, CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streașină, potrivit art.19, după cum urmează:

a. Cu maxim 0,36 pentru mansardă

b. Cu maxim 0,60 pentru demisol.

M2– ZONĂ MIXTĂ REZIDENȚIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Zonă centrală, amplasată, de regulă, pe străzile principale cuprinzând echipamentele publice principale, servicii comerciale preponderent turistice, precum și locuințe individuale, susceptibile a fi convertite în servicii diverse de interes public, preponderent comerciale.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

(2) Servicii publice de interes public compatibile cu locuirea.

(3) Locuire individuală.

(4) Spații verzi.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul, construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermedieri financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici si lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate, săli de evenimente.

(2) Locuințe individuale și anexe gospodărești, locuințe sezoniere – case de vacantă, pensiuni cu regim restrâns de deservire.

(3) Funcțiuni complementare locuirii (învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii).

(4) În zonele destinate dezvoltării turistice din orașul Fierbinți-Târg se permit unități de cazare precum pensiuni agroturistice, hoteluri mici și campinguri, integrate în peisajul local și respectând arhitectura tradițională. Sunt acceptate dotări pentru

agrement și sport, inclusiv trasee de drumeții, centre de echitație și facilități pentru activități nautice, alături de unități culturale care promovează tradițiile locale prin centre expoziționale și ateliere de meșteșuguri.

(5) Pavilioane pentru băi sau băi amenajate în clădirile destinate cazării.

(6) Spa-uri, centre de welness, centre de tratament / recuperare / beauty.

(7) Facilități demontabile pentru evenimente artistice, târguri, locuri de joaca.

(8) Constructii modulabile si demontabile cu rol de cazare (tip bungalow).

(9) Centre de training și conferințe / simpozioane / săli de evenimente amenajate în clădirile destinate cazării.

(10) Funcțiuni complementare activității turistice (ex. restaurante, cafenele, patiserii, cofetarii, magazine mixte de capacitate mica si medie care sa respecte tipologia de signalistica si amenajare unitara pentru întreaga stațiune, ateliere de meșteșuguri, servicii, etc.).

(11) Spații de depozitare a materiilor finite.

(12) Locuințe de serviciu.

(13) Montarea pe clădiri și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către prosumatori.

(14) Anexe gospodărești.

(15) Parcaje la sol.

(16) Spații verzi amenajate.

(17) Mobilier stradal .

(18) Spații libere pietonale, pasaje pietonale; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Structuri publicitare potrivit **Capitolul H, Articolul 12.**

(2) Activități de transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe).

(3) Alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, (inclusiv care nu sunt poluante fonic).

(4) Industria prelucrătoare, cu condiția sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic și sa fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere).

(5) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata de existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

(6) Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condițiile:

a. Să nu genereze transporturi grele;

b. Să nu fie poluante;

c. Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe.

(7) Activități de recreere care generează zgomot sunt permise cu condiția respectării programului de odihnă.

(8) Platforme ecologice de precolectare selectivă a deșeurilor urbane cu condiția respectării normelor în vigoare.

(9) Se admit următoarele funcțiuni complementare locuirii, cu condiția respectării normativelor și a cadrului legal în vigoare la dimensionarea și conformarea lor:

a. Funcțiuni de sănătate (dispensare medicale, cabinete medicale, cabinete veterinare, farmacii și altele asemenea);

b. Funcțiuni de învățământ (creșe, grădinițe, școli și altele asemenea).

(10) Se admit construcții cu funcțiunea de depozitare, în următoarele condiții:

a. Să fie necesare, adiacente unor construcții cu funcțiunea de comerț sau servicii;

b. Suprafața construită a acestora să nu depășească suprafața construită a construcției în care se desfășoară activitatea principală;

c. Să fie pe aceeași parcelă cu construcția în care se desfășoară activitatea principală sau pe parcele alipite acesteia.

(11) Se admit funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, staţie de combustibili cu servicii aferente, logistică cu condiția să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.

(12) Se admit construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

(5) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente și a construcțiilor cu valoare arhitecturală se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 13 -ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***

(6) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE.***

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa ***REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.***

(4) În zonele cu țesut neconstituit, clădirile se recomandă a fi retrase de la aliniament cu o distanță minimă de 6,0 metri. Totuși, se permite amplasarea construcțiilor pe aliniament în următoarele cazuri:

a. Dacă aliniamentul întregii străzi este stabilit printr-o documentație de urbanism aprobată;

b. Dacă se construiesc simultan mai multe clădiri pe aceeași stradă, toate fiind amplasate pe aliniament.

(5) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

(6) În funcție de utilizarea clădirii retragerea acesteia de la aliniament va fi:

a. Pentru construcțiile publice – minim 6,0 m;

b. Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori este admisă amplasarea cu o retragere egală cu retragerea minimă admisă în subzona.

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

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

a. Clădirile se vor amplasa în regim izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

b. Se vor aplica regulile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 29.- AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARA,*** REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

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

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

a. Deschiderea spre stradă a parcelelor va fi de minim 12,00 m în cazul locuințelor.

b. Deschiderea spre stradă a parcelelor va fi de minim 15,00 m în cazul unităților comerciale și serviciilor publice.

c. Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 mp în cazul locuințelor.

d. Suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp în cazul instituțiilor, unităților comerciale și serviciilor publice.

e. Suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp în cazul construcțiilor de învățământ și sănătate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR - Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR***

(2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **10,00 m**, corespunzând unui regim de înălțime de **P+2.**

(3) Înălțimea maximă la coamă: **14,0 m.**

(4) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

(5) Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

(6) Prin excepție de la alin.(2)-(3) pentru instituții și servicii (Capitolul 2) se admite înălțimea maximă admisibilă la streașină **Hmax.streașină = 12,00** m și înălțimea maximă la coamă **Hmax.coamă = 17,0 m**.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ.***

(2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR*, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR** cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13).

(3) Nu se admit accente de culoare.

(4) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** *, ALINIAT (10).*

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***..

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max.:**

a. **20%** - pentru funcțiuni de sănătate;

b. **25%** - pentru funcțiuni de învățământ;

c. **30%** - pentru funcțiuni de locuire;

d. **50%** - pentru restul funcțiunilor.

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max.:**

a. 0,5 mp.ADC/mp. teren. - pentru funcțiuni de învățământ, sănătate;

b. 0,9 mp.ADC/mp. teren. - pentru funcțiuni de locuire;

c. 1,2 mp.ADC/mp. teren. - pentru restul funcțiunilor.

(2) Prin excepție de la alineatul 1, CUT-ul maxim se poate majora, cu obligația respectării înălțimii maxime reglementate la streașină, potrivit art.19, după cum urmează:

a. Cu maxim 0,36 pentru mansardă

b. Cu maxim 0,60 pentru demisol.

M3 – ZONĂ MIXTĂ NEREZIDENȚIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Activități economice din sfera producției agroindustriale, de regulă cu caracter tradițional.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

(1) Unități agricole.

(2) Unități industriale și depozitare.

(3) Spații verzi.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul.

(2) Servicii pentru agricultură.

(3) Comercializarea produselor proprii.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Producție agroindustrială.

(1) Producție agro-zootehnică.

(2) Sedii ale exploatațiilor agricole.

(3) Pajiști (pășuni, fânețe), culturi agricole diverse.

(4) Anexe tradiționale ale exploatațiilor agricole pentru adăpostirea animalelor, depozitare, locuință temporară, stâne.

(5) Anexe de producție casnică ale exploatațiilor agricole.

(6) Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producţie, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuţie, bază logistică, autobază, garaj şi atelier de întreţinere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele).

(7) Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spatiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.

(8) Panouri fotovoltaice.

(9) Parcaje la sol.

(10)Spații verzi amenajate.

(11)Mobilier stradal .

(12)Spații libere pietonale, pasaje pietonale; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public).

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Amplasarea altor construcții aferente exploatațiilor agricole decât cele de la art.4 se admit numai pentru exploatații agricole comerciale și numai dacă se asigură condițiile de acces carosabil (inclusiv pentru mijloace de intervenție, conform normelor PSI) și se respectă distanțele sanitare (prevăzute prin OM 119/2014):

a. Sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole (cu excepția grajdurilor și altor construcții pentru a căror amplasare este condiționată potrivit normelor sanitare).

b. Locuințe permanente pentru personalul fermei.

c. Locuințe sezoniere pentru personalul fermei.

d. Depozitare, logistică, distribuție și desfacere a produselor exploatației agricole (și centrelor de prelucrare, după caz).

e. Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole.

f. Agroturism, de regulă prin conversia construcțiilor tradiționale existente:

- Cazare turiști (camere tip pensiune) – maxim 4 camere
- Spații comerciale cu Scom.≤150 mp (magazin prezentare/ desfacere produse proprii, magazin suveniruri, centru de închiriere etc).
- Spații alimentație publică cu Scom.≤150 mp –pentru desfacerea produselor proprii.

(2) Amplasarea fermelor zootehnice și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe permanente și alte funcțiuni protejate.

(3) Autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:

a. Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise.
b. Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.

(4) În cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate. Se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

(5) Se admite depozitarea de deşeuri industriale, tehnologice doar în spaţii special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

(6) Activități de transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe).

(7) Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condițiile:

a. Suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;

b. Să nu genereze transporturi grele;

c. Să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;

d. Să nu fie poluante;

e. Să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;

f. Să obțină acordul vecinilor direcți pentru altă destinație decât cea a construcțiilor învecinate, în cazul învecinării cu locuințe.

(8) Activități de recreere care generează zgomot sunt permise cu condiția respectării programului de odihnă.

(9) Platforme ecologice de precolectare selectivă a deșeurilor urbane cu condiția respectării normelor în vigoare.

(10) Se admit funcțiuni de comerț en-gros, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, staţie de combustibili cu servicii aferente, logistică cu condiția să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.

(11) Se admit construcții de alimentație publică cu condiția respectării distanțelor impuse de legislația specifică față de locațiile protejate.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

(4) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de

străzi noi , potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

(5) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente și a construcțiilor cu valoare arhitecturală se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 13 -ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***

(6) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***din PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE.***

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa ***REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.***

(4) În zonele cu țesut neconstituit, clădirile se recomandă a fi retrase de la aliniament cu o distanță minimă de 6,0 metri. Totuși, se permite amplasarea construcțiilor pe aliniament în următoarele cazuri:

a. Dacă aliniamentul întregii străzi este stabilit printr-o documentație de urbanism aprobată;

b. Dacă se construiesc simultan mai multe clădiri pe aceeași stradă, toate fiind amplasate pe aliniament.

(5) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

(6) În funcție de utilizarea clădirii retragerea acesteia de la aliniament va fi:

a. Pentru construcțiile publice – minim 6,0 m;

b. Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori este admisă amplasarea cu o retragere egală cu retragerea minimă admisă în subzona.

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

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Retragerile minime ale construcțiilor stabilite în cuprinsul prezentului articol pot fi majorate datorită exigențelor de protecție sanitară sau de protecție la incendiu.

(2) Retragerea construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor față de limita separativă a zonei de locuit, turism, agrement, instituții publice și servicii necomerciale va fi de minim **8,0 m** și se va impune o zona de spațiu verde cu rol de protecție înspre aceste funcțiuni.

(3) Retragerea construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor față de limitele laterale, în alte cazuri decât cele de la alin(1), va fi de minim **5,0 m.**

(4) Retragerea minimă față de limita posterioară pentru construcțiile de producție/ depozitare și pentru utilaje este de **8,0 m** iar pentru construcțiile cu alte utilizări **5,0 m**.

(5) Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3.00 metri**, dacă normele PSI sau cele de însorire sau sanitare nu impun altceva.

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

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

(2) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(3) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcelele destinate locuirii sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

a. Deschiderea spre stradă a parcelelor va fi de minim 15,00 m.

b. Suprafața minimă a parcelei va fi de 500 mp.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR - Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR***

(2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **10,00 m**, corespunzând unui regim de înălțime de **P+2.**

(3) Înălțimea maximă la coamă: **14,0 m.**

(4) Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu înălțimea liberă mai mare sau egală cu 1,40 m).

(5) Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ.***

(2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR*, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR** cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13).

(3) Nu se admit accente de culoare.

(4) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** *, ALINIAT (10).*

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***..

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Se admite(și se recomandă), pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max.:50%**

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max.: 1,2 mp.ADC/mp. Teren.**

(2) CUT volumetric maxim **CUT vol.max = 6,5 mc/mp teren.**

ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALA; COMPONENTA**

(1) Activități economice din sfera producției de bunuri și servicii, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Funcțiuni industriale.

(2) Depozitare comercială.

(3) Servicii cvasi-industriale.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Funcțiuni terțiare.

(2) Spații verzi de folosință publică.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producţie, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuţie, bază logistică, autobază, garaj şi atelier de întreţinere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele).

(2) Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spatiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.

(3) Funcțiuni complementare activității industriale de bază (administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spaţii şi anexe destinate personalului și altele), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), unități de cazare, funcțiuni de agrement și altele).

(4) Funcțiuni comerciale și de servicii cu dotările aferente (comerț nealimentar / alimentar, en-gros sau en-detail, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, staţie de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, reprezentanțe, ateliere de întreținere, reparații, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial cu dotările aferente și altele).

(5) Incubatoare de afaceri, sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale și altele.

(6) Locuințe de serviciu.

(7) Centre de cercetare și centre de formare profesională.

(8) Poli tehnologici.

(9) Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente.

(10) Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:

a. Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise.
b. Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.

(2) În cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate. Se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

(3) Se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp A.D.C. (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament.

(4) Activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament și care nu se încadrează în prezentul regulament, vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.G.).
(5) Se admite depozitarea de deşeuri industriale, tehnologice doar în spaţii special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu admise cu condiționările.

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

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

(2) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.6

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Pentru activitatea industrială nu există cerințe speciale privind orientarea.

(2) Pentru alte utilizări se vor respecta reglementările generale cuprinse la ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE***.

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 26.- AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT.***

(2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa 3.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICA, STAȚIONARE SC. 1:5000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în **PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 25- AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC.**

(3) Retragerea față de axul drumului nu poate fi mai mică decât înălțimea construcției propuse dacă reglementările zonei de inserție nu prevăd mai mult.

(4) Corpurile administrative vor fi amplasate către circulațiile publice.

(5) Funcție de utilizarea clădirii, retragerea minimă a acesteia de la aliniament va fi:

a. Pentru construcțiile de producție și depozitare, pentru magazine de materiale de construcții, service auto, precum și pentru utilaje montate în aer liber - 10,0 m

b. Pentru construcții administrative și pentru spații destinate vizitării de către public (spații de etalare) - potrivit reglementările zonei de inserție .

c. Pentru comerț cu amănuntul (cu excepția magazinelor de materiale de construcții) și alte utilizări admise se aplică reglementările generale ale zonei de inserție.

d. Pentru spălătorii auto, vulcanizări, stații de alimentare carburanți retragerea va trebui sa asigure realizarea manevrelor auto exclusiv în incintă.

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

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Retragerile minime ale construcțiilor stabilite în cuprinsul prezentului articol pot fi majorate datorită exigențelor de protecție sanitară sau de protecție la incendiu.

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

(1) Retragerea construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor față de limita separativă a zonei de locuit, turism, agrement, instituții publice și servicii necomerciale va fi de minim **10,0 m** și se va impune o zona de spațiu verde cu rol de protecție înspre aceste funcțiuni.

(2) Retragerea construcțiilor de producție, depozitare și a utilajelor față de limitele laterale, în alte cazuri decât cele de la alin(1), va fi de minim **5,0 m.**

(3) Retragerea minimă față de limita posterioară pentru construcțiile de producție/ depozitare și pentru utilaje este de **10,0 m** iar pentru construcțiile cu alte utilizări **5,0 m**.

(4) În cazul în care terenul se învecinează pe o latură sau mai multe cu o locuință, se va retrage cu **15,00 metri** față de aceasta, zona fiind caracterizată de o perdea verde de protecție.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

(1) Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **2,00 metri**, dacă normele PSI sau cele de însorire sau sanitare nu impun altceva.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESURI CAROSABILE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC, Articolul 30 - ACCESURI CAROSABILE.***

(2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.

(3) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

(4) Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere cu gabarit echivalent drumurilor publice pentru utilizări care nu presupun accesul publicului.

Articolul 13. **ACCESURI PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 31 - ACCESURI PIETONALE***.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE***.

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Prin excepție de la alin.(2) se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, ca sursă secundară, sau pentru amplasamente izolate, ca sursă unică.

(4) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor de mediu în zone fără rețele publice sau, prin excepție de la alin.(2), ca surse secundare sau pentru procese tehnologice.

(5) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Parcela minimă pentru producție mică și depozitare va îndeplini următoarele condiții:

a. Suprafața minimă a parcelei este de **1000 mp**.

b. Deschidere către un drum public este de **15,0 m**.

(2) Prin excepție de la prevederile paragrafului (1) pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren se pot admite și parcele cu deschidere mai mică la drumul public.

Articolul 17. **PARCELAREA**

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 18. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR.***

(2) Înălțimea maximă admisibilă este de **14,0 m**, cu un regim de înălțime maxim de **P+2.**

(3) Pentru utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 19. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ.***

(2) Nu se admit accente de culoare.

(3) Volumetria va fi simplă.

(4) Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

(5) Se va evita amplasarea utilajelor în poziții vizibile dinspre circulațiile publice.

(6) Anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 20.**PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** – subpunctele Construcții industriale, Construcții comerciale.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

(3) Parcajele ce se vor amenaja vor fi de regulă ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 21. **SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***.

Articolul 22. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%.**

Articolul 24. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul de utilizare al terenului **CUT max = 1,5 mp. ADC / mp. teren** (Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 1,5 mc/mp de teren).

SP – ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

SPa – Subzona de agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Cuprinde spații verzi, de folosință publică (parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii) și spații plantate de protecție (plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri de circulație).

(2) Zone propuse spre amenajare în scop de loisir, cu scopul de promovare turistică și culturală.

(3) Diverse amenajări destinate practicării sportului, cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost (săli de sport, bazine de înot acoperite sau descoperite, terenuri de sport diverse).

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Parcuri, grădini și scuaruri publice.

(2) Sport în spații acoperite sau descoperite.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Spații de picnic.

(2) Spații comerciale de foarte mici dimensiuni.

(3) Echipamente publice din domeniul cultural .

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Spații plantate cu acces public: parcuri, grădini, scuaruri.

(2) Parcuri pentru sporturi extreme, de aventură ș.a.m.d. –parcuri de agrement, tematice sau generale.

(3) Zone amenajate pentru campare, zone de rulote.

(4) Echipamente publice din domeniul cultural

a. Expoziționale în aer liber, specifice programului de parc;

b. Biblioteci și alte amenajări cu destinație culturala în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise;

c. Pavilioane cu utilizare flexibila.

(5) Se admit construcții și amenajări pentru modernizarea/refuncționalizarea bazelor sportive existente, care nu presupun creșterea semnificativă a numărului de utilizatori (vestiare, grupuri sanitare, spații de recuperare și întreținere fizică, tribune, refacerea terenurilor competiționale, înființare terenuri de antrenament etc).

(6) Spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului.

(7) Locuri de joaca pentru copii.

(8) Zone de picnic.

(9) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber.

(10) Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică, săli de sport necompetiționale.

(11) Vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente.

(12) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

(13) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

(14) Parcaje la sol.

(15) Chioșcuri de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori in construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga comună sau proiecte specifice.

(16) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

(17)Drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de intervenție la incendiu.

(18)Puncte de alimentatie publică, de difuzarea presei sau pentru flori in constructii provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizând un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga comună sau proiecte specifice.

(19)Amenajări pentru sport, întreținere fizică, joc și odihnă.

(20)Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

(21)Mobilier urban.

(22)Spații plantate de protecție:

a. Plantații de aliniament
b. Plantații de protecție
c. Fâșii plantate
d. Grădini de fațadă
e. Scuaruri de circulație

Articolul 5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Se admit construcții pentru activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, expoziții, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente sau reglementate prin proiectul inițial și care funcționează în acest scop.

(3) In afara arealelor menționate la alineatul (3), se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, alimentație publică și comerț cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească gradul de mineralizare maxim permis (vezi art.24) și delimitarea noului areal să se facă printr-un PUZ (in cazul parcurilor) sau printr-un PUD (in cazul grădinilor, scuarurilor).

(4) Se admit, cu reglementarea prin PUZ:

a. amenajarea parcurilor noi;
b. parcuri specializate.

(5) Parcajele se admit numai in exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor

(6) Echipamente publice din domeniul educației, conexe domeniului sportiv:

a. școli sportive

b. cluburi sportive pentru elevi

Articolul 6. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate.

(3) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice, înregistrate în Registrul spațiilor verzi.

(4) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

(5) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. INTERDICTII TEMPORARE

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(6).

(2) Se interzice amplasarea clădirilor având utilizările menționate la alin.(4)- (5) de la articolul 5, fără elaborarea și aprobarea prealabilă a documentației de urbanism menționată în articol, pentru ansamblul parcului / grădinii / scuarului.

(3) Se interzice amenajarea parcurilor fără elaborarea și aprobarea prealabilă a documentației de urbanism PUZ, conform alin.(5)de la articolul 5.

(4) Amenajarea spațiilor verzi se face pe baza proiectelor de peisagistică, fundamentate, după caz prin documentație de urbanism.

Articolul 8. INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA

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

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

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

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

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

(6) Orice fel de intervenții (cu excepția lucrărilor de întreținere curentă) în zona de protecție a monumentelor istorice sunt interzise fără emiterea avizului DJC Ialomița și fără autorizație de construcție.

(7) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;

(8) Spatiile plantate existente se mențin și se îngrijesc corespunzător destinației lor, fiind interzise orice intervenții care contravin legilor si normelor în vigoare legate de statutul si funcționarea spatiilor plantate.

(9) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

(10) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

(11) Terenurile cuprinse în zona de protecţie sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării şi întreţinerii sursei, construcţiei şi instalaţiei de alimentare cu apă, în condiţiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică.

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Construcțiile se vor dispune pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente sau stabilite deja în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate.

(2) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în *planșa 3.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICA, STAȚIONARE SC. 1:5000* și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 25- AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC***.

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

(1) Se vor respecta condițiile privind distanțele dintre construcțiile de pe parcele adiacente valabile în zona de inserție.

(2) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu minim **5,0 m.**

(3) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim **10,0 m.**

(4) Pentru restul construcțiilor, retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

(2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

(2) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral spațiului verde, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală.

(3) Se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihna.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE.***

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Pentru scuaruri și alte spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII, Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR***

(2) Înălțimea maximă admisibilă: **5,0 m** pentru un regim de înălțime **P**;

(3) In mod excepțional, pentru săli de sport, tribune, baloane preosostatice, instalații tehnice se poate admite depășirea înălțimii maxime reglementate potrivit alin.(2) .

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR,*** **Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR** cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13)

(2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, ARTICOLUL 42. PARCAJE***.

(2) Parcajele ce se vor amenaja se recomandă a fi ecologice cu pavaj permeabil și vor fi amplasate la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia.

(3) Parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 8 locuri de parcare.

Articolul 20. **SPAȚII PLANTATE**

(4) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***.

(5) Amenajările (chioșcuri, pergole, terenuri de sport, locuri de joacă) vor avea o prezență discretă și vor presupune intervenții minime de sistematizare verticală și mineralizare.

(6) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

(7) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase

(8) Amenajările vor avea o prezentă discretă în peisaj, cu intervenții minime de sistematizare a terenului.

(9) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 - ÎMPREJMUIRI***

(2) În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase (**Hmax.=0,90 m**) decorative, cu excepția spațiilor pentru sport.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale care va fi **maxim 10%.**

(2) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 10%.**

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) **Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT max. = 0,2 mp. ADC / mp. teren.**

(2) CUT volumetric maxim 7,8 mc/mp în cazul construcțiilor pentru sport.

SPp - Subzona pentru perdele de protecție, inclusiv zona limitrofă suprafețelor de apă (maluri)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Cuprinde spații verzi de protecție din jurul pârâielor și reprezintă spații neproductive cu vegetație crescută necontrolat.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Spațiu verde de protecție.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Spații verzi decorative.

(2) Locuiri de joacă.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului.

(2) Locuri de joaca pentru copii.

(3) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber.

(4) Spații plantate de protecție:

a. Plantații de aliniament

b. Plantații de protecție
c. Fâșii plantate
d. Grădini de fațadă
e. Scuaruri de circulație

Articolul 5. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolul 4.

(2) orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Se recomandă ca amenajarea spațiilor verzi se face pe baza proiectelor de peisagistică.

Articolul 7. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8. **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

(1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în *planșa 3.4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚEAUA MAJORA DE CIRCULAȚIE. SISTEMUL INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC. MODELE DE MOBILITATE URBANA ȘI ZONIFICARE SPECIFICA, STAȚIONARE SC. 1:5000* și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 25- AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE SAU DE INTERES PUBLIC***.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 9. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Articolul 10. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 11. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 12. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Pentru spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 13. SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***.

(2) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

Articolul 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase.

(3) Delimitarea se poate realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase (**Hmax.=0,90 m**) decorative.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Nu este cazul.

Articolul 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Nu este cazul.

TE - ZONĂ DE CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

(1) Echipamente și rețele tehnico-edilitare.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

(1) Instituții și servicii - sedii administrative.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sisteme de alimentare cu apă și canalizare:

a. Aducțiuni apă.

b. Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc).

c. Rețele de distribuție apă.

d. Incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare.

e. Rețele de canalizare menajeră.

f. Rețele de canalizare pluvială.

(2) Rețele de iluminat public.

(3) Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare.

(4) Rețele de distribuție gaze.

(5) Rețele de telecomunicații.

(6) Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie).

(7) Împrejmuiri de protecție.

(8) Birouri, puncte comerciale.

(9) Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

(10) Parcaje.

(11)Spații plantate (de protecție).

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Amplasarea elementelor noi ale sistemelor de transport a energiei electrice și fluidelor se va face în extravilan.

(2) Inserția turnurilor de comunicații se face cu respectarea reglementărilor privind înălțimea maximă a construcțiilor permise în zona de inserție. De regulă amplasarea se face în zonele industriale, unde se admite depășirea înălțimii maxime de către instalații sau în extravilan.

(3) Amplasarea instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice fiecărui sistem de rețele tehnico-edilitare se poate face numai cu respectarea normelor tehnice specifice domeniului.

(4) Traseul aducțiunilor noi va fi de regulă pe spații verzi pentru asigurarea zonei de protecție sanitară; aducțiunile existente se vor proteja de regulă prin amenajarea lor ca spatii verzi, cu avizul Apelor Romane și operatorului sistemului de alimentare cu apă.

(5) Toate rețelele noi se vor amplasa exclusiv în subteran, cu excepția celor pentru care amplasarea subterană este interzisă de normative tehnice.

(6) Rețelele aeriene existente se vor muta în subteran potrivit unui calendar stabilit de consiliul local.

(7) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.

(8) Amplasarea pe domeniul public a ediculelor supraterane ale echipamentelor edilitare va fi permisă numai în cazurile în care nu este posibilă amplasarea subterană a echipamentelor respective și numai cu respectarea prevederilor alin. (29) de la Articolul 49) și alin.(3) lit.c de la Articolul 51)din Cartea I.

(9) Sunt permise structuri publicitare potrivit reglementărilor zonei de inserție și cu respectarea regulilor din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 - PUBLICITATE STRADALĂ.***

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile.

(3) Se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare.

(4) Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(5) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica colectarea și evacuarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

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

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

(4) Restricțiile determinate de infrastructura tehnico-edilitară, potrivit avizelor deținătorilor/ administratorilor acestora, este marcată pe planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G.

(5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi , precum și amplasării echipamentelor tehnico-edilitare de interes public, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Nu există cerințe speciale privind orientarea construcțiilor tehnice.

(2) Pentru construcțiile administrative și comerciale se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE***.

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

(2) Reguli de amplasare față de aliniament a construcțiilor și instalațiilor, în incinte:

a. Construcțiile de birouri sau comerciale vor fi orientate către stradă și vor respecta regulile de amplasare a construcțiilor din zona de inserție.

b. Construcțiile tehnice, instalațiile și anexele vor avea o retragere mai mare ca a construcțiilor de la lit.a

c. Dacă incinta nu cuprinde decât construcții și instalații din categoria de la lit.b, amplasarea acestora se va face astfel încât retragerea față de axul drumului să fie minim dublul înălțimii lor, cu condiția ca retragerea de la aliniament să nu fie mai mică de 5,0 m.

d. Prin excepție de la lit.a-c, în incintele cu cerințele exprese restricționare a accesului poate admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni pe aliniament sau în interspațiul dintre aliniament și construcțiile și instalațiile din incintă.

(3) Pentru edicule amplasate pe domeniul public, amplasarea va fi restricționată de următoarele criterii:

a. Amplasarea se admite în afara zonei de siguranță a drumului

b. Amplasarea se va putea face numai cu condiția să nu stânjenească circulația auto și pietonală

(4) Pentru construcții subterane se admite amplasarea cu depășirea aliniamentului (pe domeniul public) cu respectarea reglementărilor pentru zonele de protecție și de siguranță.

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Se vor aplica regulile generale de amplasare a construcției față de limitele laterale și limita posterioară cuprinse la Articolul 30) cu următoarele precizări:

(2) pentru construcțiile cu destinație comercială, administrativă precum și pentru anexe gospodărești se aplică prevederile din Secțiunea 3 - Art.12.

(3) Retragerea construcțiilor tehnice, de depozitare și a utilajelor față de limitele laterale/ limita posterioară va respecta următoarele reguli specifice:

a. Retragerea față de construcții și amenajări cu destinație turistică va fi de minim 30,0 m;

b. retragerea față de limita separativă a zonei de locuit, turism, agrement, instituții publice și servicii necomerciale va fi de minim 10,0 m;

c. retragerea față de limitele laterale, în alte cazuri decât cele de la lit.b, va fi de minim 5,0 m (cu respectarea condiției de la lit.a);

d. Retragerea minimă față de limita posterioară este de ½ din înălțimea construcției/ instalației dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea condiției de la lit.a;

e. Pentru construcțiile tehnice și instalațiile care necesită zone de interdicție pentru alte utilizări retragerile de la lit.b-d se majorează pentru ca zona de protecție să fie inclusă integral în incintă sau, după caz, în domeniul public.

(4) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face:

a. la ½ din înălțimea la streașină a construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 m;

b. distanța de la lit.a se poate reduce la ¼ din înălțimea la streașină a construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

i. normele PSI sau sanitare permit reducere;

ii. încăperile orientate una spre cealaltă în construcții au numai destinație tehnică;

iii. dacă reglementările zonei de inserție permit reducerea distanței.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.

(2) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 31).

(3) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public. Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere, reglementată potrivit legii, pentru utilizări care nu presupun accesul publicului (pentru întreținere/ intervenție).

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 32) și reglementările de la alin.(3) al Art.13.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 34) și Articolul 35) din Cartea I.

(2) Este recomandată racordarea tuturor construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu energie electrică. Sunt admise soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse neconvenționale.

(3) Este recomandată racordarea la rețelele publice de alimentare cu apa și canalizare (acolo unde acestea există) dar se pot admite soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu acordul autorității de protecția mediului.

(4) Este obligatorie încheierea unui contract cu firma de salubritate în cazul incintelor.

(5) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(6) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

(7) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 36).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Suprafața minimă a parcelor ce includ construcții administrative/ comerciale este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

(2) Prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, pentru incinte tehnice suprafața și dimensiunile minime lea parcelei va fi stabilită prin norme și proiecte de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la Articolul 22).

(2) Dacă reglementările specifice zonei de inserție nu limitează înălțimea:

a. Pentru construcții administrative, de servicii:

i. înălțimea maximă admisibilă la streașină: 10,0 m pentru un regim de înălțime P+2;

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

iii. Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m.

b. Pentru construcții tehnice:

i. înălțimea maximă admisibilă la streașină: 7,0 m pentru un regim de înălțime P+1;

ii. Înălțimea maximă la coamă: 12,0 m.

(3) Pentru utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

(4) Ediculele amplasate pe domeniul public vor avea maxim 2,5 m înălțime dacă includ suprafețe destinate publicității potrivit alin. (29) de la Articolul 49) și alin.(3) lit.c de la Articolul 51) din Cartea I și maxim 1,50 m înălțime în caz contrar.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ***.

(2) Volumetria va fi simplă, adecvată funcțiunii.

(3) (Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

(4) Nu se admit accente de culoare.

(5) Gabaritul construcțiilor noi se va corela cu cel al construcțiilor existente pe parcelele adiacente și cu cel caracteristic străzii.

(6) (Se va evita amplasarea utilajelor în poziții vizibile dinspre circulațiile publice.

(7) Construcțiile tehnice și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE*** – subpunctele Construcții industriale, Construcții comerciale.

(2) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

(3) Parcajele ce se vor amenaja vor fi de regulă ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***. Spațiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrale, din vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la Articolul 47) și prescripțiile specifice zonei de inserție (vezi art. 23 de la Secțiunea 1 (LM), Secțiunea 2 (L1), Secțiunea 3 (L2), Secțiunea 4 (L3), Secțiunea 5 (L4), Secțiunea 6 (L5)).

(2) Pentru alte amplasamente (inclusiv pentru amplasarea izolată):

a. Împrejmuirile spre stradă vor fi obligatoriu transparente, din lemn, finisat potrivit alin.(6) de la art.20, din elemente spațiate, fără soclu.

b. Pentru delimitările laterale/ posterioare se pot utiliza următoarele variante:

i. Împrejmuiri din scânduri verticale cu înălțime maximă de 1,80 m;

ii. Împrejmuiri din bârne orizontale;

iii. Garduri vii din specii locale de foioase;

iv. Împrejmuiri de protecție – pentru incinte tehnice cu necesități stricte de protecție – de regulă din plasă metalică dublată de garduri vii, potrivit punctului iii.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 50%.**

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

a. CUT max. = 1,0 mpACD/mp teren.

b. CUT volumetric maxim: CUT vol. max = 4,0 mc/mp teren.

GC- ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE ORAȘULLĂ, CIMITIR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Cuprinde cimitirele active, indiferent de titular.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Cimitire.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Servicii comerciale conexe

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Cimitire.

(2) Capelă mortuară (sală de ceremonii funerare).

(3) Spațiu cu temperatură până la 15,0°c, premergător ceremoniei funerare.

(4) Mausoleu – osuar.

(5) Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

(6) Circulații carosabile.

(7) Parcaje.

(8) Circulații pietonale.

(9) Plantații.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare etc).

(2) Inserția cimitirelor noi sau a crematoriilor se stabilește în baza unui PUZ care va analiza relația cu vecinătățile și va reglementa obligatoriu zona de protecție sanitară.

(3) Cimitirele noi se admit cu condiția respectării unei distanțe de protecție de minim 100,00 metri față de zonele cu funcțiuni protejate .

(4) Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face la minim 200,0 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

(3) În interiorul distanței de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice.

(4) Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(5) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări, până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(7).

(2) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente din cimitire existente fără elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (dacă nu au fost reglementate prin PUZ).

(3) Se interzice amplasarea de noi cimitire sau amplasarea crematoriilor fără elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal; planul urbanistic va reglementa inclusiv zona de protecție sanitară.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT, Articolul 13 -ZONE CONSTRUITE PROTEJATE.***.

(2) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița și cu respectarea regulilor ***din PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT, Articolul 14- SITURI ARHEOLOGICE***.

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

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

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

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

(2) Pentru cimitirele existent se va respecta aliniamentul actual, dacă nu intervine necesitatea realinierii parcelelor.

(3) Pentru cimitirele noi amplasarea construcțiilor se va stabili prin PUZ, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul 25).

(4) Pentru cimitirele existente retragerea minimă a construcțiilor de la aliniament va fi de 2,0 m, cu excepția capelelor mortuare, pentru care retragerea minimă va fi de 6,0 m.

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale/posterioare se face după cum urmează:

a. Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale și limita posterioară cu minim ½ înălțimea la streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

b. Pentru capela mortuară retragerea minimă minimă față de limitele laterale și limita posterioară este de ½ din înălțimea la streașină dar nu mai puțin de 6,0 m.

(2) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

a. Distanța între clădiri va fi de minim ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.

b. Amplasarea capelei mortuare se face la minim 6,0 m de alte construcții din incintă.

c. Distanța dintre o construcție principală (alta decât capela) și o anexă va fi minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.

(3) Amplasarea anexelor față de limitele laterale / posterioare ale parcelei se face după cum urmează:

a. Anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 0,6 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere;

b. Distanțele minime între anexele de pe aceeași parcelă: ¼ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 2,0 m;

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

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

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică, acolo unde acestea există, și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

(5) Pentru întreținerea mormintelor se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau, în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

(6) In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

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

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Pentru incinte noi forma și dimensiunile se reglementează prin P.U.Z.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: **4,00** metri, regimul de înălțime fiind **P**.

(2) Accentele de înălțime (clopotnițe) pot depăși înălțimea maximă stabilită potrivit alineatului precedent.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Construcțiile vor fi caracterizate de sobrietatea specifică funcțiunii.

(2) Se vor respecta reglementările generale cuprinse ***în PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 37- REGULI GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR cu atenție pentru culorile premise la aliniatul (11),(13)***

(3) Nu se admit accente de culoare.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE***.

(2) Pentru cimitirele noi spațiile de parcare se vor soluționa exclusiv în perimetrul parcelei, la limita acesteia dinspre drumul public.

(3) Pentru cimitirele existente se admite amenajarea de spații de parcare pe domeniul public, de regulă în apropierea accesului.

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului, iar zonele cu vegetație joasă vor ocupa minim 30% din suprafața totală a incintei.

(2) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

(3) In cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) Pentru delimitările laterale/ posterioare se pot utiliza următoarele variante:

a. Împrejmuiri similare cu cele dinspre stradă
b. Împrejmuiri din bârne orizontale
c. Împrejmuiri din scânduri verticale
d. Garduri vii din specii locale de foioase (vezi Tabelul 2)

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor (GO = gradul de mineralizare) cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale, care va fi de maxim 15%.

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 0,2 mp. ADC/mp. teren.**

(2) Densitatea brută de utilizare este de 7,5 – 10 mp/loc.

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Cr - Subzona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

(2) Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

a. Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare);
b. Drumuri de interes județean (drumuri județene);
c. Drumuri de interes local:
    i. clasificate

ii. neclasificate.

(3) Clasificarea drumurilor de interes local, precum și clasificarea ca drum de interes local a unui drum neclasificat se fac prin hotărâre a consiliului local respectiv, conform. Ar. 8 alin. 2 din O.G. nr. 43/1997.

(4) Prin străzi se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

(5) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(6) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

(7) Străzile din cadrul orașului se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc , astfel:

a. Străzi principale;

b. Străzi secundare.

(8) Drumurile naționale, județene și orașulle își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.

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

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

(11) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

(12) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

(13) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

(14)Drumul național rămâne în administrarea CNADNR în intravilanul orașelor și comunelor.

(15)Drumurile județene, în intravilanul localităților rurale, rămâne în administrarea Consiliului Județean.

(16)Drumurile orașulle rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

(17)În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de **20 m** față de axul drumurilor judeţene, respectiv de **18 m** față de axul drumurile orașulle, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

(18)Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim **12 m**, respectiv cu minim **10 m** față de axul drumului orașull, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Circulații rutiere.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.

(2) Servicii legate de administrarea și întreținere rețelei de drumuri.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Căi de comunicație rutieră.

(2) Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră.

(3) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni.

(4) Piste de biciclete.

(5) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament.

(6) Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului).

(7) Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) structuri publicitare conform reglementărilor din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIILE PUBLICE, ARTICOLUL 45 - PUBLICITATE STRADALĂ.***

(2) Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală și respectă reglementările de la Capitolul 13.

(3) Parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere.

(4) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri

a. Autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;

b. Construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate , instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje – la marginea localității, cu reglementarea prin PUZ;

c. Servicii pentru transportatorii în tranzit:

i. Birouri, telecomunicații, restaurante;

ii. Moteluri, doar cu reglementarea prin PUZ.

d. Parcaje pentru salariați și pentru călători;

e. Inserția poate fi condiționată de elaborarea unui PUZ sau PUD, potrivit reglementărilor din zona de inserție.

(5) Activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:

a. Baze De Întreținere A Drumurilor Și Intervenție (Inclusiv Depozite De Material Antiderapant, Baze De Deszăpezire);

b. Sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor.

(6) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

a. Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

b. Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

(7) Depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

(8) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

(9) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale.

(10) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului

(11) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Utilizări care pot destabiliza terenul (vezi studiul geotehnic).

(3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

(5) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.

(6) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG și în PUZ-urile și proiectele de specialitate ulterioare.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.

(2) Sunt interzise construcțiile definitive pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia; execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al autorității locale sau al entității publice în programul căreia este cuprins drumul propus, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

(5) Indiferent de statutul juridic actual al terenurilor, se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi , potrivit reglementărilor prezentului PUG, pentru orice fel de lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public care se conformează proiectului de modernizare/înființare a drumului.

(6) Prin excepție de la alineatul anterior, pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia, execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al administratorului drumului, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

REGLEMENTĂRI PENTRU CIRCULAȚIILE CAROSABILE

(1) Circulațiile existente pe raza orașului Fierbinți-Târg vor fi amenajate urmărind următoarele principii:

a. Pentru drumurile clasificate (DJ, DC) se va urmări aducerea prospectelor la nivelul reglementat prin OMT nr.45/1998, asigurându-se căi separate pentru mijloacele auto și pentru pietoni, iar pe drumul european și pentru bicicliști.

b. Drumurile vicinale vor avea prospectul reglementat prin OMT nr.45/1998 și îmbrăcăminte din pământ stabilizat sau pietruire și nu vor avea căi separate pentru pietoni.

c. Pentru străzile din localități lățimea minimă a prospectului va fi cea din OMT nr.50/1998..

d. Pentru străzile principale se vor asigura căi separate pentru mijloacele auto și mijloace alternative (trasee velo, pietonale).

e. Pentru străzile secundare (cu trafic foarte redus) se vor asigura numai în măsura posibilului, căi separate pentru pietoni față de ceilalți participanți la trafic.

f. Soluțiile de construire/ modernizare a drumurilor vor ține seama de clasa tehnică a drumului, potrivit normativelor în vigoare.

g. În toate cazurile se va acorda o atenție deosebită rezolvării corecte a pantelor drumului, scurgerii, colectării și evacuării apelor pluviale, terasamentului pentru evitarea stagnării apelor/ zăpezii/ gheții în zona drumului.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 9. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Nu este cazul.

Articolul 10. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(2) Nu este cazul.

Cf- Subzona căi de comunicație feroviare și construcții aferente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) În subzona Cf sunt incluse zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lăţimea de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului) şi terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane).

(2) Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobată conform legii. Aceasta va asigura condiţiile de amplasare, dimensionare, conformare şi deservire edilitară a obiectivului conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

(3) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20,00 m măsurată din axul căii ferate.

(4) C.N.C.F. „CFR" S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel, construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20,00 m, măsurate de o parte și de alta a axului căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR" S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(5) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100,00 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR" S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.

(6) Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă față de linia ferată, se recomandă ca în sectoarele în care această zonă este sub 20,00 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Circulații feroviare.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Activități legate de transporturi la distanță pe căi feroviare pentru călători și mărfuri.

(2) Servicii legate de administrarea și întreținere căii feroviare.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) În interiorul zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare publice sunt admise:

a. Linii de cale ferată şi terasamente, în special rambleuri, debleuri, drenuri şi rigole, şanţuri de scurgere, apeducte, ziduri de sprijin, plantaţii pentru protecţia taluzurilor şi a căii ferate, peroane pentru călători şi rampe pentru mărfuri, inclusiv cele din gări pentru călători şi din terminale de marfă, acostamente şi drumuri de acces, ziduri de împrejmuire, garduri vii, parapete, benzi de protecţie împotriva incendiilor, puncte de încrucişare, ecrane de protecţie împotriva zăpezii și altele;

b. Construcţii, poduri, apeducte şi alte pasaje superioare, tuneluri, excavaţii acoperite şi alte pasaje inferioare, pereţi de susţinere şi

structuri de protecţie împotriva avalanşelor, a căderilor de pietre şi altele;

c. Treceri la nivel, inclusiv instalaţii destinate asigurării siguranţei traficului rutier;

d. Suprastructură, în special şine, şine cu şanţ şi contraşine, traverse şi longrine, materiale mici de asamblare pentru linie, balast, inclusiv pietriş şi nisip, macazuri, puncte de încrucişare, dispozitive de încălzire a macazurilor, plăci turnate şi transbordoare, mai puţin cele rezervate exclusiv pentru locomotive;

e. Căi de acces pentru călători şi mărfuri, inclusiv acces pe şosea şi acces pentru pietoni care vin şi pleacă pe jos;

f. Instalaţii de siguranţă, de semnalizare şi de telecomunicaţii din liniile curente, din staţii şi din triaje, inclusiv instalaţii de producere, transformare şi distribuţie a curentului electric pentru semnalizare şi telecomunicaţii, clădiri afectate pentru aceste instalaţii sau dispozitive, frâne de cale;

g. Instalaţii de iluminat pentru trafic şi siguranţa acestuia;

h. Instalaţii de transformare şi transport ale energiei electrice pentru tracţiunea trenurilor, substaţii, cabluri de alimentare dintre substaţii şi fire de contact, linii de contact cu suspensie catenară şi suporturi;

i. Clădiri utilizate de departamentul pentru infrastructură, inclusiv cele utilizate de o parte din instalaţiile pentru colectarea taxelor pentru transport.

(2) Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:

a. Clădiri ale staţiilor de cale ferată cu spaţiile şi facilităţile aferente (clădiri administrative, logistice, servicii, alimentație publică și altele), celelalte clădiri şi amenajări destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane, întreţinerii infrastructurii şi materialului rulant.

b. Amenajări şi lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: mobilier urban, spații de odihnă, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Elemente ale infrastructurii publice (pasaje inferioare, superioare, la nivel pentru traversarea denivelată a liniilor de cale ferată de către drumuri, supratraversarea sau subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețelele de telecomunicații,

energie electrică, canale libere, conducte sub presiune, care afectează liniile și instalațiile) cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Sunt interzise construcțiile în zonele intersecțiilor ce necesită amenajare potrivit planșelor de reglementări până la elaborarea și aprobarea proiectului de circulație de către primărie și administratorul drumului.

(2) Sunt interzise construcțiile definitive pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia; execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al autorității locale sau al entității publice în programul căreia este cuprins drumul propus, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE*** și norme speciale, dacă există.

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al

construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de amplasare al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va detalia modul de asigurare a a accesului, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Accesul în zonele destinate publicului va fi amenajat astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.

(2) Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spaţiile publice adiacente. Noduri de transfer intermodal (transport public rutier, auto, velo) vor asigura traseele şi staţiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca şi legăturile pietonale necesare. Se vor conexa la sistemul public de trasee pietonale şi vehiculare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Toate noile clădiri se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele tehnico-edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

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

(4) Firidele de branşament şi contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri.

(5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc), cu excepţia celor aparţinând infrastructurii feroviare.

(6) Se vor amenaja spaţii (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deşeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(7) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Pentru amplasarea de noi construcții se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism prin care se va stabili regimul de înălțime al construcțiilor pe parcelă, cu respectarea cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ***.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Se vor realiza parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor. În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor realiza clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

(2) Zona stațiilor va fi prevăzută obligatoriu cu un spațiu acoperit pentru biciclete. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate, dar nu va fi mai mică de 15 locuri.

Articolul 20. **SPAȚII PLANTATE**

(1) Suprafeţele libere se vor înierba şi planta, în conformitate cu reglementările specifice.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) De regulă împrejmuirile nu vor avea soclu, potrivit tradiției locale. Prin excepție, în cazul în care nu este afectată evacuarea naturală a apelor pluviale, se poate admite un soclu cu înălțimea maximă de 30 cm, din zidărie de piatră aparentă, zidărie de cărămidă sau beton cu finisaj armonizat cu al construcției principale.

(4) Se admite, pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative.

(5) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza împrejmuiri din scânduri, cu înălțime maximă de 1,80 m.

(6) Se pot admite supraînălțări transparente până la înălțimea de 2,50 m din considerente de securitate.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 60%.**

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 1,5 mp. ADC / mp. Teren.**

DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Zona cu destinație specială cu caracter urban este formată din:

a. Unități militare
b. Unități de politie;
c. Unități ale jandarmeriei;
d. Unități aparținând serviciilor speciale;

e. Unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Unități speciale aparținând Ministerului Apărării și Ministerului de Interne.

Articolul 3. **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

(1) Nu este cazul.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Activități cu caracter militar/special specifice fiecărei instituții.

(2) Se conserva de regulă actualele utilizări ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate conform cerințelor actuale și cu asigurarea compatibilității cu utilizările adiacente.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Sunt permise funcțiuni complementare: locuințe de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare.

(2) Utilizările generatoare de riscuri sunt permise numai dacă zonele de protecție/ interdicție de construire sunt înscrise într-o documentație de urbanism legal aprobată.

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Orice utilizări de natură să prezinte riscuri pentru populație și mediu.

(3) Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.

(4) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

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

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

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

(6) Sunt interzise orice fel de construcții în zona de siguranță a obiectivelor speciale stabilite de comun acord de către unitatea militară și autoritatea locală.

(7) Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la MAI, SRI, MApN sau a altor instituții competente, precum și conform Ordinului 34/N din 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

(8) Se va solicita avizul Ministerului Apărării Naționale (Statul Major General), Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Roman de Informații pentru faza de autorizație a construirii în următoarele cazuri:

a. pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conform Ordinului 34 din 1995;

b. pentru terenurile din vecinătatea obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora.

(9) Se va solicita avizul statului major general pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice, acolo unde amplasarea acestor obiective este permisă.

(10) Lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar se vor realiza pe baza autorizațiilor de construire speciale, emise de către fiecare instituție, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și regulamentului aferent (vezi Articolul 14).

(11) Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor existente se poate face numai în baza avizului DJC Ialomița (vezi Articolul 13).

(12)Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Ialomița (vezi Articolul 13).

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE*** și norme speciale, dacă există.

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Clădirile se vor dispune pe aliniament conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. Pentru construcțiile cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

(2) Se va respecta retragerea caracteristică străzii respective.

(3) Aliniamentul este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa ***REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE.***

(4) În zonele cu țesut neconstituit, clădirile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță minimă de 5,0 metri. Totuși, se permite amplasarea construcțiilor pe aliniament în următoarele cazuri:

a. Dacă aliniamentul întregii străzi este stabilit printr-o documentație de urbanism aprobată;

b. Dacă se construiesc simultan mai multe clădiri pe aceeași stradă, toate fiind amplasate pe aliniament.

(5) Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor față de DJ poate fi modificată dacă administratorul drumului impune acest lucru.

(6) În funcție de utilizarea clădirii retragerea acesteia de la aliniament va fi:

a. Pentru construcțiile publice – minim 6,0 m;

b. Pentru clădirile cu număr redus de utilizatori este admisă amplasarea cu o retragere egală cu retragerea minimă admisă în subzona.

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

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Retragerea construcțiilor tehnice și speciale față de limitele parcelelor va trebui să asigure protecția imobilelor din vecinătate, potrivit normelor.

(2) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare se poate face, cu respectarea alineatelor precedente, după cum urmează:

a. Clădirile principale vor fi retrase față de limitele laterale cu minim ½ înălțimea la streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;

b. Retragerea minimă față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

(3) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă va respecta următoarele reguli:

a. Distanța între clădiri va fi de minim ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri.

b. Distanța minimă dintre o construcție principală și o anexă va fi ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.

(4) Anexele și construcțiile tehnice se vor putea amplasa, cu respectarea alin.(1)-(5), după cum urmează:

a. Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară pot fi de minim 0,6 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere;

b. Distanțele minime admise între anexele de pe aceeași parcelă vor fi ¼ din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;

c. Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P amplasarea se face potrivit reglementărilor pentru construcții principale.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

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

(6) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 30 - ACCESE CAROSABILE.***

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 31 - ACCESE PIETONALE.***

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, Articolul 33 - ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE ȘI EVACUAREA DESEURILOR și Articolul 34 - RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE EXISTENTE .***

(2) Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și energie electrică și va fi încheiat un contract cu operatorul de salubritate.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie), în localitățile în care rețeaua publică nu este disponibilă.

(4) Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

(6) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, după caz, în emisar (numai cu avizul AN Apele Romane).

Articolul 15. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR Articolul 35 -REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE.***

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 16. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Suprafața minimă a parcelei este de 800 mp cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m dacă normele specifice nu impun mai mult.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale din ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR - Articolul 23 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR***

(2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: **10,00 m,** corespunzând unui regim de înălțime de **P+1+M.**

(3) Cu respectarea înălțimii maxime admise la streașină se poate admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului.

(4) Pentru construcții tehnice și instalații se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 39 : MATERIALE, PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ, ARHITECTURĂ SUSTENABILĂ***.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Pentru numărul locurilor de parcare se iau în considerare orientativ reglementările pentru Construcții administrative, birouri din ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE.***

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi de regulă ecologice (vezi punctul Parcări ecologice).

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 43 : SPAȚII VERZI***.

(2) Spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața incintei.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, Articolul 44 – ÎMPREJMUIRI.***

(2) Împrejmuirea se va armoniza cu construcția principală.

(3) De regulă împrejmuirile nu vor avea soclu, potrivit tradiției locale. Prin excepție, în cazul în care nu este afectată evacuarea naturală a apelor pluviale, se poate admite

un soclu cu înălțimea maximă de 30 cm, din zidărie de piatră aparentă, zidărie de cărămidă sau beton cu finisaj armonizat cu al construcției principale.

(4) Se admite, pentru instituții și servicii cu acces public, separația față de circulația publică cu borduri, garduri vii din specii locale, gărdulețe joase decorative.

(5) Pentru împrejmuirile laterale și posterioare se vor utiliza împrejmuiri din scânduri, cu înălțime maximă de 1,80 m.

(6) Se pot admite supraînălțări transparente până la înălțimea de 2,50 m din considerente de securitate.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max. = 40%.**

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max. = 1,2 mp. ADC / mp. Teren.**

AP – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă, mai puţin terenurile clasificate ca fiind inundabile.

(2) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

(3) În scopul asigurării protecţiei albiilor, malurilor, construcţiilor hidrotehnice şi îmbunătăţirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecţie pentru:

a. albia minoră a cursurilor de apă;
b. suprafaţa lacurilor naturale sau a bălţilor acoperite de apă şi de vegetaţie acvatică, precum şi ţărmul mării;
c. suprafaţa lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
d. suprafeţele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale şi derivaţii de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum şi de alte construcţii hidrotehnice realizate pe ape;
e. lucrări de apărare împotriva inundaţiilor;

f. construcţii şi instalaţii hidrometrice, precum şi instalaţii de determinare automată a calităţii apelor.

(4) Zonele de protecţie se măsoară astfel:
   a. la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
   b. la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
   c. la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenţie;
   d. la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcţie.

(5) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(6) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(7) În lungul cursurilor de apă care au o lățime mai mică de 10,00 m se instituie zona de protecție cu o lățime de 5,00 m, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă, măsurată de la limita albiei minore.

(8) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
   a. Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 10,00-50,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m;
   b. Pentru lățimi ale cursurilor de apă de 51,00-500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30,00 m;
   c. Pentru lățimi ale cursurilor de apă de peste 500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 50,00 m.

(9) Zonele de protecție pentru lacurile naturale sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
   a. Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 10,00-100,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
   b. Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 101,00-1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
   c. Pentru suprafețe ale lacurilor naturale de peste 1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

(10) Zonele de protecție pentru lacurile de acumulare sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
   a. Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 0,10-1,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
   b. Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 1,10-50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
   c. Pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de peste 50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

(11)Zonele de protecție pentru diguri sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:

a. Pentru înălțimea medie a digului de 0,50-2,50 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 5,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 3,00 m;
b. Pentru înălțimea medie a digului de 2,60-5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 10,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m;
c. Pentru înălțimea medie a digului de peste 5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 15,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m.

(12)Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.

(13)Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Articolul 2. UTILIZĂRI PERMISE

(1) Utilizare pentru activităţi sportive şi de agrement: pescuit sportiv, sporturi nautice, etc. Este permisă construirea de debarcadere.

(2) Sunt permise amenajările hidrotehnice.

(3) Malurile canalului pot fi reamenajate, modificate (lărgite) şi adaptate activităţilor de agrement.

(4) Intervenţii posibile în scopul ridicării calităţii peisajului: reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de poduri, pasarele, etc.

(5) Lucrări de combatere a sau prevenire a acţiunilor distructive a apelor.

Articolul 3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

(2) Reamenajările malurilor, modificarea formei oglinzii de apă se pot face cu condiţia respectării tuturor măsurilor legate de prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive a apelor.

Articolul 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzice deversarea apelor uzate neepurate provenite de la agenţii economici în cursurile de apă.

(2) Se interzice orice fel de construcţie în zonele de protecţie severă a captărilor de apă.

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN

(1) Cuprinde:

a. Terenuri destinate agriculturii;
b. Păduri;
c. Zona exploatare resurse naturale;
d. Terenuri neproductive;
e. Terenuri situate permanent sub apă;
f. Terenuri destinate lucrărilor majore de infrastructură.

TERENURI DESTINATE AGRICULTURII ÎN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Cuprinde terenuri agricole din extravilan:

a. Pajiști (pășuni și fânețe);
b. Terenuri arabile;
c. Livezi;
d. Vii.

(2) Amplasare: în extravilan.

(3) Include construcții ce adăpostesc activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole.

(4) In cazul exploatațiilor agricole cu suprafață mai mare de 2,0 ha pot include și locuința permanentă a fermierului.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

(1) Producție agricolă.

Articolul 3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

(1) Anexe ale exploatațiilor agricole.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice:

a. Pajiști;

b. Livezi, vii;

c. Perdele de protecție;

d. Împăduriri.

(2) Anexe tradiționale, pastorale, ale exploatațiilor agricole.

(3) Anexe provizorii pentru cultivarea plantelor – solarii.

Articolul 5. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(4) Este permisă amenajarea și modernizarea drumurilor publice și înființarea de drumuri noi în condițiile legii.

(5) Este permisă amplasarea lucrărilor edilitare de interes public în condițiile legii.

(6) Este permisă amplasarea unor sedii de fermă și anexe necesare exploatării agricole în următoarele condiții:

a. Incinta afectată construcțiilor și amenajărilor aferente va reprezenta maxim 5% din suprafața exploatației agricole, dar nu mai mult de 1000 mp de exploatație.

(7) Autorizarea construcțiilor de sedii de ferma și anexe necesare exploatării agricole prevăzute la alin.(3) se face direct, în baza prezentului regulament, pentru:

a. Anexe pastorale specifice zonei menționate la art.4 - a căror zonă de protecție nu afectează intravilanul;

b. Adăposturi permanente pentru animale și anexe, dacă au o rază de protecție de maxim 100 m, potrivit OMS 119/2014, iar raza de protecție nu atinge intravilanul, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrica existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect;

c. Depozite permanente de produse agricole (nu depozite frigorifice) dacă au o rază de protecție de maxim 100 m, potrivit OMS 119/2014, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrica existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect.

(8) Sere, ciupercării.

(9) Sedii ale exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrica existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, în cazul în care sediul de fermă nu include construcții și amenajări a căror zonă de protecție sanitară să depășească limitele exploatației, cuprinzând:

a. Locuințe sezoniere pentru personalul fermei;

b. Spații de garare și întreținere a utilajelor agricole;

c. Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei;

d. Anexe pentru depozitarea producției agricole;

e. Adăposturi pentru animale și anexe ale acestora;

f. Parcaje.

(10) Se pot, eventual, amplasa, baza **Planurilor Urbanistice Zonale**, incluzând zonarea teritoriului exploatației agricole, aprobate în condițiile legii, și zone de protecție sanitară pentru:

a. Amplasarea fermelor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele poate fi permisă pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

b. Inserția în teren agricol a incintelor destinate producției agroindustriale de tipul A, altele decât cele descrise la alineatele (4)-(6) este posibilă cu reglementarea prin PUZ, ținând seama de prevederile Art.5 din Secțiunea 2.

c. Este admisă amplasarea parcurilor eoliene – in afara zonelor naturale protejate - cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze amplasarea turbinelor și anexelor, soluționarea acceselor și racordarea la utilități precum și trasarea zonelor de siguranță.

(11) Este admisă amplasarea parcurilor fotovoltaice – în afara zonelor naturale protejate - cu recomandarea ca soluția de amplasare să permită utilizarea terenului ca pajiște; reglementarea amplasării se face printr-un PUZ care va reglementa soluționarea acceselor și racordarea la utilități, organizarea incintei, amplasarea anexelor; prin excepție, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinație pajiști poate fi făcută fără reglementarea prin PUZ dacă soluția nu implică scoateri definitive din circuitul agricol (nu se creează drumuri, nu se amplasează construcții anexe iar terenul se folosește în continuare ca pajiște).

Articolul 6. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.

(2) Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului.

(3) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 7. **INTERDICTII TEMPORARE**

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

(2) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor condiționate de detalierea reglementărilor prin PUZ fără elaborarea și aprobarea documentației respective.

Articolul 8. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

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

(6) Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJC Ialomița (vezi Articolul 13).

(7) Pentru utilizările aflate sub incidența OUG nr.34/2013 se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/ neagricole, potrivit legii.

(8) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatări agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită.

(9) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS 119/2014 (vezi Tabelul 14) sau potrivit studiilor ecologice avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 9. **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 24 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE.***

Articolul 10. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

(2) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament, cu respectarea regulilor generale cuprinse la Articolul 25).

(3) Retragerea de la aliniament va fi de minim 5,0 m.

Articolul 11. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Se vor avea în vedere regulile generale cuprinse la capitolul Articolul 30) precum și precizările de mai jos

(2) Distanța minimă față de construcțiile de pe exploatațiile agricole adiacente va fi mai mare sau egală cu înălțimea la coamă a construcției celei mai înalte.

(3) Grajduri și alte construcții care necesită distanțe de protecție, se amplasează la distanță de limita intravilanului mai mare sau egală cu raza de protecție sanitară.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 31).

(2) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.

(3) Prin excepție de la alin.(2), se admite accesul prin servitute de trecere, potrivit codului civil, pentru exploatarea agricolă a fondului.

Articolul 13. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 32).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 14. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.

(2) Se vor avea în vedere reglementările generale de la Articolul 34) și Articolul 35) din Cartea I.

(3) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.

(4) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

(5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau, în lipsa acestora, în cabine.

(6) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 1. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Incinta destinată nucleului exploatației agricole va avea minim 200 mp cu o latură de minim 10,0 m

Articolul 2. **PARCELAREA**

(1) In baza unui PUZ aprobat potrivit legii în cazurile prevăzute la Art.5.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 3. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la Articolul 22).

(2) Înălțimea maximă admisibilă la streașină: 6,00 metri pentru un regim de înălțime de P+M.

(3) Înălțimea maximă la coamă: 10,0 m.

Articolul 4. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Se va urmări cu deosebire încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și respectarea aspectului tradițional.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 5. **PARCAJE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE***

(2) Parcajele ce se vor amenaja vor fi obligatoriu ecologice (vezi punctul Parcări ecologice), cu pavaj permeabil – de regulă pietriș.

Articolul 6. **SPAȚII PLANTATE**

(1) Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul Articolul 46).

(2) Spațiile plantate vor fi de regulă culturi agricole.

(3) Pentru ferme zootehnice cu zone de protecție spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrale cu vegetație tip filtru, cu specii mixte locale – arbori, arbuști, foioase și rășinoase (vezi Tabelul 2).

Articolul 7. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Delimitarea terenurilor se va face cu împrejmuiri specifice locului.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 8. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului **POT max.= 30%** pentru incinta rezervată construcțiilor, cu condiția ca raportat la suprafața totală a exploatației agricole: POTmax.t = 1,5%.

(2) In cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) **POT max. poate ajunge la 80%.**

Articolul 9. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru incinta rezervată construcțiilor:

a. **CUT max.= 0,6 1,5 mp. ADC / mp. teren.**

b. In cazul construcțiilor destinate producției agricole vegetale (sere, ciupercării) se admite CUT max. = 1,1.

TERENURI AFLATE ÎN FONDUL FORESTIER

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

(1) Terenuri cuprinse în fondul forestier, potrivit definiției din Codul silvic.

(2) Terenurile se reglementează ca fond forestier și sunt exploatate potrivit codului silvic.

Articolul 2. FUNCȚIUNE DOMINANTA

(1) Păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 3. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Plantații forestiere.

(2) Împăduriri.

Articolul 4. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit numai utilizări legate direct de protecția și ameliorarea fondului forestier:

a. Drumuri forestiere;

b. Drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentații de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;

c. Pepiniere silvice;

d. Construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere care nu implica defrișări.

(2) Se admite amplasarea obiectivelor declarate de utilitate publică, în condițiile legii

Articolul 5. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la art. 3 și 4.

(2) Se interzic orice utilizări care pot afecta semnificativ fondul forestier.

(3) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace destabilizarea terenului, scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea apelor meteorice.

Articolul 6. **INTERDICTII TEMPORARE**

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

Articolul 7. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toți deținătorii de fond forestier.

(2) Se instituie interdicție definitivă de construire pentru orice construcții și amenajări, altele decât cele destinate utilizărilor cuprinse la articolele 4 și 5.

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

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

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

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

(7) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8. **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

(1) Se vor respecta prospectele străzilor prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiile generale cuprinse la Articolul 24).

Articolul 9. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 10. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Se va asigura accesul dintr-o circulație publică, direct sau prin servitute, funcție de utilizare.

Articolul 11. **ACCESE PIETONALE**

(1) potrivit studiilor de specialitate avizate conform legii, după caz.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 12. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la Articolul 36).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 14. **SPAȚII PLANTATE**

(1) Se va asigura întreținerea fondului forestier conform normelor.

Articolul 15. **ÎMPREJMUIRI**

(2) Se admit împrejmuiri de protecție, transparente, realizate pe baza unor studii și proiecte de specialitate.

TERENURI DESTINATE LUCRARILOR MAJORE DE INFRASTRUCTURA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Cuprinde culoare/terenuri rezervate unor lucrări majore de infrastructură.

(2) Terenurile din această categorie sunt expropriabile, în condițiile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare.

(3) Până la expropriere terenurile își păstrează folosința actuală.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Lucrări de infrastructură.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 3. **UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Lucrările de infrastructura majora stabilite in baza planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism sau pe baza altor studii de specialitate, conform legii.

Articolul 4. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Până la trecerea în domeniul public terenul va fi utilizat potrivit destinației actuale (teren agricol, forestier etc).

Articolul 5. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Orice construcții și amenajări cu caracter definitiv, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură respective.

Articolul 6. **INTERDICTII TEMPORARE**

(1) Pe culoarele stabilite pentru lucrările de utilitate publică, aflate în faze preliminare (planuri de amenajare a teritoriului, plan urbanistic general, studiu de prefezabilitate) este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor cu caracter definitiv. După elaborarea proiectului de amenajare pe zonele afectate de lucrări se aplică prevederea de la art.8 alin.(5).

Articolul 7. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

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

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

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

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

(5) Se instituie interdicție de construire pe zona rezervată lucrărilor publice de infrastructură, pentru orice alte de categorii de lucrări decât cele prevăzute prin proiectul de infrastructură.

(6) Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJC Ialomița (vezi capitolul Articolul 13) subpunctul 0).

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8. **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 9. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 10. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 11. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 12. **ACCESE PIETONALE**

(1) Se vor respecta reglementările generale de la capitolul Articolul 32).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 13. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 14. **REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 16. **PARCELAREA**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 17. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 18. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 19. **PARCAJE**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 20.**SPAȚII PLANTATE**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 21. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22.**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

Articolul 23. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Conform studii și proiecte de specialitate cu respectarea reglementărilor din prezentul PUG.

TERENURI NEPRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate sau care nu au nicio funcțiune.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Terenuri neproductive.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 3. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:

a. Înierbări;
b. Împăduriri;
c. Lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor;
d. Lucrări de protecție a malurilor;
e. Amenajarea de spații verzi;
f. Lucrări de stabilizare a terenurilor;
g. Lucrări de reconstrucție ecologică.

Articolul 4. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Orice fel de construcții pe terenurile improprii construirii.

(2) Orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor.

(3) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

(4) Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului.

Articolul 5. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) In zonele de protecție a apelor se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.

(2) În zonele improprii construirii se instituie interdicție definitivă de construire pentru toate categoriile de construcții.

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

TERENURI PERMANENT SUB APA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Articolul 1. **CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

(1) Sunt incluse cursurile de apă permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate.

Articolul 2. **FUNCȚIUNE DOMINANTA**

(1) Ape.

UTILIZARE FUNCȚIONALA

Articolul 3. **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 4. **UTILIZĂRI INTERZISE**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 5. **INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICA**

(1) In zonele de protecție ale cursuri de apă se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.

(2) Alte restricții se stabilesc de către Apele Române prin avizul de gospodărire a apelor.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6. **AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

(1) Conform studii de specialitate. Cu respectarea prospectelor străzilor prevăzute în planșa 3.2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000 și în ANEXA : PROFILE STRADALE CARACTERISTICE precum și prescripțiilor generale cuprinse la capitolul Articolul 24).

Articolul 7. **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 8. **AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 9. **ACCESE CAROSABILE**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 10. **ACCESE PIETONALE**

(1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 11. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

(1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 12. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Conform studii de specialitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13. **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 14. **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Conform studii de specialitate cu respectarea reglementările generale cuprinse la Capitolul 10.

REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 15. **PARCAJE**

(1) Conform studii de specialitate cu respectarea prescripțiile generale cuprinse în ***PARTEA II : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, ARTICOLUL 42. PARCAJE.***

Articolul 16. **SPAȚII PLANTATE**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 17. **ÎMPREJMUIRI**

(1) Conform studii de specialitate.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 18. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

(1) Conform studii de specialitate.

Articolul 19. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

(1) Conform studii de specialitate.

SINTEZA INDICATORILOR URBANISTICI

Zonă funcțională	R.H. max	H.max.	P.O.T. max.	C.U.T. max.
L - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE				
LMr	P+2	10 m / 14 m	35%	0,9
LMu	P+2	10 m / 14 m	30%	0,6
LMv	P+2	10 m / 14 m	40%	1,2
M - ZONĂ MIXTĂ				
M1	P+2	10 m / 14 m	20% - sănătate; 25% - învățământ; 40% - locuire; 60% - restul funcțiunilor.	0,5 – învățământ/ sănătate; 1,0 – locuire; 1,8 – restul funcțiunilor.
M2	P+2	10 m / 14 m	20% - sănătate; 25% - învățământ; 30% - locuire; 50% - restul funcțiunilor.	0,5 – învățământ/ sănătate; 0,9 – locuire; 1,2 – restul funcțiunilor.
M3	P+2	10 m / 14 m	50%	1,2
IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE				
IS	P+2	10 m / 14 m exceptie clopotnite, turle și alte elemente specifice cultului	20% - sănătate 40% - învățământ și cercetare; 60% - socio-culturale, comerț și servicii; 80% - unităților politico-adminsitrative. (1) 40% - locuire;	2,75 - sănătate 1,85 - învățământ și cercetare; 2,75 - socio-culturale, comerț și servicii; 3,7 - unităților politico-adminsitrative. (2) 1,0 - locuire
ID – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE				
ID	P+2	10 m / 14 m	50 %	1,5
SP - Zona de parcuri, recreere, turism, perdele de protecție				
SPa	P	5 m 13 m pentru Sălile de sport și instalațiile tehnice	10%	0,2
SPp	-	-	-	-
TE - ZONĂ DE CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE				

Zonă funcțională	R.H. max	H.max.	P.O.T. max.	C.U.T. max.
TE	P+2	10/ 15 m	50%	1,0
GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIILE ORAȘULLE				
GC	P	4m	GO= 15%	0,2
C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII și CONSTRUCȚIILOR AFERENTE				
Cr	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cf	Stabilită prin doc. de urbanism	Stabilită prin doc. de urbanism	60%	1,5
DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ				
DS	P+1+M	10/14m	40%	1,2
TERENURI ÎN EXTRAVILAN				
EXa	-	-	-	-
EXp	-	-	-	-
EXr	-	-	-	-
EXn	-	-	-	-
EXh	-	-	-	-
EXi	-	-	-	-

Întocmit,
drd. urb. Victoria Matei

Verificat,
urb. Dan Jotu

GLOSAR

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

activități manufacturiere compatibile cu zona centrala și zona de locuit = activități de mica producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: țesut, cusut, producerea de obiecte de podoaba, decorațiuni, ceramica, cioplit lemn, gravura, imprimeuri textile, producerea de țuică, gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa", samd.

aliniament = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat (retrasat conform necesităților publice). A se vedea și realiniere.
Deși este cunoscut mai ales ca demarcație dintre stradă și parcelele adiacente termenul de aliniament este aplicabil și altor linii de demarcație între domeniul public și proprietate privată, precum: limita căii ferate publice, malul apelor permanente, limitele parcurilor ș.a.

acces carosabil = accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

alinierea clădirilor = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului.
amplasarea tradițională a caselor = amplasare specifică, eficientă din punct de vedere energetic a locuințelor, cu toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil (sud, est) și calcan/ perete fără goluri sau cu goluri reduse spre punctul cardinal nefavorabil (nord, NE, NV)

amplasarea normală, modernă a construcțiilor = este amplasarea specifică urbană a construcțiilor cu cuplare la calcan; o astfel de amplasare permite creșterea indicatorilor de ocupare a terenurilor (POT, CUT, regim de înălțime) datorită eficienței sporite de ocupare a terenului.

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

anexe (construcții-anexă)= construcții secundare; în sensul prezentului regulament anexele sunt construcții distincte, având gabarite reduse, și utilizări diferite de a construcției principale dar care deservesc utilizarea principală. În cazul locuințelor vezi mai jos: anexe ale locuințelor și anexe de tip rural.

anexe ale locuințelor = anexe gospodărești care nu reprezintă sursă de dezagremente pentru vecini (spre deosebire de anexe de tip rural); clădiri de mici dimensiuni și având, de regulă, un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea autoturismelor (maxim 3 locuri/unitate locativă),
- depozitare casnică (magazii, șoproane),
- bucătării de vară,
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de paza și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

anexe de tip rural = anexe gospodărești potențial producătoare de riscuri pentru sănătate și dezagremente: adăposturi pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, cu platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea admise condiționat în incinta locuințelor , anexe de depozitare a produselor agricole (patul, fanar, șură etc) cu risc de incendiu

anexe gospodărești = Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea

anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole = construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole; în Fierbinți-Târg anexele tradiționale ale exploatațiilor agricole sunt odăile

arhitectură ecologică (clădire ecologică) = O clădire este considerată ecologică daca prin design, materiale de construcție si tehnologiile utilizate se reduce atât consumul de energie, cat si impactul negativ asupra mediului, atât in timpul construcției, cat si in timpul operării, comparativ cu construcțiile clasice. Simplificat: construcții cu consum energetic cât mai redus prin eficiență energetică înaltă și energia consumată provine din surse regenerabile, din materiale de construcție sustenabile (din surse regenerabile, produse cu tehnologii cu impact redus asupra mediului, reciclabile, dacă e posibil reciclate). Lemnul este un material regenerabil și ecologic adecvat pentru casele ecologice.

arhitectură pasivă (casă pasivă) = O casa pasivă este o clădire cu izolație termică de calitate, care întreține un climat interior confortabil, fără ajutorul unor surse convenționale de încălzire și răcire, utilizând drept sursă principală de încălzire energia „pasivă" liberă, captarea energiei solare și căldura produsă de aparatele electrocasnice. In Europa o construcție este catalogată drept "pasivă", dacă necesarul de încălzire al acesteia este mai

mic de 15kWh/mp/an (cu aproximativ 80% mai mic decât cel al unui imobil clasic construit din zidărie) și consumul cumulat pentru încălzire, apă caldă și energie electrică nu depășește 120kWh/mp/an.

banda de construibilitate = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament minimă admisă potrivit reglementărilor subzonei/UTR-ului și de retragerea de fund, în interiorul căreia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcela. Variantele de definire a benzii de construibilitate sunt:

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonata a terenului.

calcan = fațadă fără goluri a unei construcții, situată pe limita de proprietate laterală sau posterioară, destinată de regulă să fie acoperită de zidul asemănător al unei clădiri vecine

clădire principală = clădirea a cărei utilizare determină funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul benzii de construibilitate

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) definit la **indicatori urbanistici.**

comerț = clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață (potrivit Ordonanței 99/2000 republicata cu modificările ulterioare):

- structuri de vânzare cu suprafață mică - structura de vânzare având o suprafața de vânzare de până la 400 mp inclusiv;
- structuri de vânzare cu suprafața medie - structura de vânzare având o suprafața de vânzare cuprinsa între 400-1.000 mp inclusiv;
- structuri de vânzare cu suprafața mare - structura de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp – au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public.

comerț cu rază mare de servire = activități comerciale și servicii cu frecventa de vizitare rara, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine (Svan>1000 mp)/ hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Svan>1000 mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (electrocasnice, mobila, alte bunuri de folosința îndelungată, bricolaj, grădinărit etc) cu Svan>1000 mp

- magazine de materiale de construcții
- comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comert+servicii organizate în sistem mall
- spații tip targ saptamanal sau periodic (specializat sau general)
- piata de gros pentru produse agro-alimentare
- comert cu ridicata

comerț de proximitate = structuri de vânzare cu suprafață mică accesibile la maxim 10 min. de mers pe jos, ce comercializează produse uz curent: băcănii, brutării, măcelării, pescării, lăptării, aprozare, drogherii, tutungerii, chioșcuri de presă, chioșcuri alimentare, patiserii, cofetării, cafenele/ceainării, snack-bar ș.a.m.d.

construcții speciale =construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea (conf. Anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modif.ulterioare); lucrări de construcții cu caracter special - lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea (Conf.art.5 din Procedura Comună aprobată cu Ordinul 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/419/2018)

construibilitate = calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000)

construcții cu caracter provizoriu = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițiala (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu cel mult jumătate din înălțimea liberă a acestuia și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul

care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situata sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală
Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)

distanță de revenire = (în cazul alipirii la calcan) lungime minimă de fațadă pe care este obligatoriu ca noua clădire să preia linia de aliniere a construcției existente
drum = căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor (OG 43/1997 cu modif. ulterioare, art.2)

Echipamente publice = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

echipamente de interes public = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul căruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private…), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții…), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțiala de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire sociala (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii – profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

fond forestier național = totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate

funcțiuni protejate = zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneo-climateric, de odihnă și recreere, instituții social -culturale, de învățământ și medicale; teritoriul pe care se amplasează funcțiunile protejate constituie teritoriu protejat, în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici si biologici din factorii de mediu;

ferestre fără vedere = se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

grad de ocupare a terenurilor (GO) = grad de mineralizare a unei suprafețe; reprezintă suprafața ocupată de construcții, platforme, trotuare de gardă, circulații carosabile și pietonale raportată la suprafața totală a terenului respectiv, exprimată procentual.

incintă = suprafața de teren înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejmuiri; în sensul prezentului regulament: suprafață de teren, delimitată sau nu de împrejmuiri, formată din una sau mai multe parcele cadastrale, formând o unitate din punct de vedere funcțional sau/ și juridic.

indicatori urbanistici = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **coeficientul de utilizare a terenului (CUT) =** raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **CUT volumetric =** raportul dintre volumul clădirilor și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Indicatorul este util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: construcții tip hale)
- **procentul de ocupare a terenului (POT) = raportul** dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

  - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
  - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- **înălțimea maximă a clădirilor –** exprimă în metri (și, după caz, în număr de niveluri convenționale) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streașină/cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, pe fațada orientată spre stradă.

Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc). În acest caz se utilizează de regulă termenul regim de înălțime.

- **volumul clădirilor =** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea si/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anume zona, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări. În sensul prezentului regulament volumul clădirii este suma volumului tuturor nivelurilor supraterane. Volumul nivelului este obținut din produsul dintre suprafața nivelului și înălțimea lui; înălțimea nivelului se măsoară între suprafețele finite ale pardoselilor inferioare și superioare, cu excepția ultimului nivel care nu este pod neutilizabil, la care înălțimea se măsoară între pardoseala finită și conturul exterior al învelitorii

înălțimea maximă a clădirilor definită la **indicatori urbanistici**

încăperi aglomerate = încăperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecăreia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 mp.

linie de aliniere unitară = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se propune construcția; la aprecierea liniei de aliniere unitară se consideră o oscilație de cca. 2% (dar nu mai puțin de 10 cm) în jurul valorii medii; vezi regim de aliniere local și retragere coincidentă.

locuințe colective mici = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și opt unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

locuințe semicolective = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu.

mansardă (simb.: M) – spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice. Mansarda nu poate depăși conturul nivelului curent și nu poate avea o suprafață mai mare de **60%** din suprafață nivelului curent.

mansarde false – spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta cerințele specifice acesteia înscrise în definiția din prezentul Glosar. falsurile curente sunt:

- pod nemansardabil prevăzut cu ferestre și eventual balcoane, pentru a mima existența unui nivel locuibil; podul nemansardabil este un pod neutilizabil, care nu are înălțimea liberă necesară pentru asigurarea înălțimii utile normate în cazul amenajării spațiului;

- etaj mansardat în loc de mansardă; etajul mansardat este nivelul cu pereți parțial înclinați, a cărui suprafață, măsurată la 1,0 m peste nivelul pardoselii finite, depășește 60% din aria nivelului imediat inferior;
- spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, la care planșeul peste ultimul nivel depășește conturul zidurilor nivelului respectiv, pentru a majora suprafața nivelului cuprins între învelitoare și ultimul nivel;
- etaj ai cărui pereți, situați în continuarea pereților nivelului inferior, sunt placați la exterior cu material de învelitoare cu pantă foarte accentuată, mimând existența unui spațiu mansardat.

masterplan (plan director) = (în sensul prezentului regulament) document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

- document informal;
- transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;
- poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;
- poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);
- are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;
- se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică;
- utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;
- oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

mobilier urban = elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol , necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: mobilier de delimitare (layout urban - pavaje decorative, bolarzi, borduri, rampe, balustrade etc), mobilier de odihnă (bănci, scaune, banchete) iluminat (stâlpi pentru iluminat, lampadare, aplice, spoturi) elemente pentru apă și natură (bazine, fântâni, jardiniere, pergole, grilaje pentru protecția arborilor), obiecte pentru comerț stradal (chioșcuri, tonete), sisteme de informare (signalectică, sisteme de comunicare/informare, sisteme publicitare), servicii publice de curățenie (coșuri de gunoi, containere de deșeuri), servicii publice(cabine telefonice, refugii călători, rasteluri biciclete), ansambluri de joacă pentru copii, obiecte de arta monumentală, sculptură ambientală, obiecte de artă decorativă pentru exterior și alte asemenea.

modelare semnificativă a terenului = crearea unui relief artificial, cu volume importante de terasamente (săpături/ umpluturi) și ziduri de sprijin masive care schimbă microrelieful zonei și agresează peisajul

mică producție = în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu creează dezagremente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

monumente de for public = bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

- amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;
- existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.

nivel = spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor).

nivel convențional = nivel considerat standard pentru locuințe și funcțiuni cu cerințe cvas-similare de înălțime liberă, utilizat pentru exprimarea sugestivă a înălțimii unei clădiri sub formă de regim de înălțime; nivelul convențional are o înălțime de 3,0 m.

nivel retras (prescurtat: R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

non aedificandi = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE, regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate; exemple:

- zonele destinate înființării de străzi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitiva pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii);
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitiva pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea străzii)
- zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitiva);
- zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire

non altius tollendi = regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusa în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turle de biserici, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foișor de foc etc); restricția poate fi impusa și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

obiective generatoare de pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase - amplasament care se află sub controlul unui operator, unde sunt prezente substanțe periculoase în una sau mai multe instalații situate în această zonă, inclusiv în infrastructurile sau activitățile obișnuite ori conexe, aflându-se sub incidența prevederilor Legii 59/1016 (sau unor reglementări ulterioare)

parcare inteligentă (smart parking) = sistem integrat de management al parcării, care cuprinde un ansamblu de parcaje publice și private cu plată, sistem și a cărui funcționare presupune senzori + aplicații pe smartphone pentru rezervare/plată/ghidare; sistemul permite reducerea timpului necesar găsirii unui loc de parcare și în același timp prezintă avantaje pentru administrația publică și investitori datorită optimizării costurilor de amenajare și operare a parcajelor, reducerea congestiei în trafic și reducerea poluării, termenul de parcare inteligentă se folosește și pentru clădiri de parcaje dotate cu sisteme automate de stocare a autoturismelor, eficiente din punct de vedere al ocupării terenului

parcări ecologice = parcări realizate prin o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, ceea ce are ca efect reducerea debitelor de ape pluviale și emisii poluante în canalizarea pluvială, micșorarea temperaturii la nivelul suprafeței și menținerea unei insule verzi în zonele aglomerate. Pentru realizarea parcărilor ecologice se utilizează o suprafață permeabilă amplasată peste un strat filtrant (de regulă pietriș). Suprafața permeabilă poate fi pavaj permeabil (pavele montate distanțat, dale ecologice), sisteme grilă sau zăbrele sau beton poros. Pentru efectul maxim de reducere a insulelor de căldură sunt recomandate variantele înierbate.

parcelă = suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime (Legea 350/2001 cu modif.ulterioare). În cadrul prezentului regulament, termenul este utilizat numai pentru divizarea în urma căreia rezultă cel puțin trei parcele destinate construirii.

parcelarea succesivă = operațiune de dezmembrarea în etape (dezmembrarea în două/trei parcele, care se dezmembrează la rândul lor în alte două/trei parcele ș.a.m.d.) având de regulă drept scop eludarea parametrilor reglementați pentru parcele sau a obligativității elaborării unui PUZ.
parter (simb.: P)- primul nivel al unei clădiri, având pardoseala la o cota egală sau superioara celei a trotuarului.

perdea de protecție = asociație vegetală creată de om reprezentând o fâșie îngustă și lungă de teren plantată cu specii lemnoase (arbori și arbuști) amplasată la marginea unor obiective de protejat.

perimetru minier = perimetru de prospecțiune, explorare și exploatare aria corespunzătoare proiecției la suprafața a conturului părții din scoarța terestră în interiorul căreia, pe un interval de adâncime determinat, se realizează lucrări de prospecțiune, explorare, respectiv de exploatare, precum și suprafețele necesare desfășurării activităților de prelucrare, preparare a resurselor minerale și de stocare a produselor reziduale miniere; perimetrele de prospecțiune, de explorare sau de exploatare se definesc prin coordonate topogeodezice în sistemul Stereo'70 și se stabilesc prin actele de dare în administrare sau în concesiune.

procentul de ocupare a terenului (POT) definit la **indicatori urbanistici.**

procentul de spații verzi - PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.),
PSV=100 x Sv/St (%).
notata Sv, și suprafața totală a parcelei, notata St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.)

procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața libera de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei,

pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoarței terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.),
PSP=100 x Sp/St (%).
notata Sp, și suprafața totala a parcelei, notata St.

Publicitate = totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine și altele asemenea, precum și orice formă de prezentare a unei activități comerciale, industriale, artizanale sau liber-profesioniste având ca scop promovarea vânzării de bunuri și servicii, de drepturi și obligații.

Publicitatea stradala = termeni specifici:

- **Publicitate temporara:** publicitatea realizata cu ocazia unor evenimente, manifestații culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazionala de produse sau activități
- **Reclama :** activitatea cu rol de a atenționa sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsa de suport folosit în activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasa :** publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasa :** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursa de lumina amplasata astfel încât sa asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipica** publicitate realizata prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoana fizica sau juridica își exercita activitatea.
- **Afiș / poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetica și expus public.
- **Sistem publicitar structura** :(poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri direcționale–indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrica), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promoționale etc.)
- **Panou publicitar :** structura (construcție provizorie) folosita pentru afișarea unui mesaj publicitar
- **Banner** : suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetica sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulara, ancorat în zone publice.
- **Mesh :** suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasa fina), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.

- **Steaguri :** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.
- **Panou indicator :** inscripție amplasata pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zona sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinata. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasa, tăblița indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.
- **Citylights :** mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada etc.
- **Panou mobil :** panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem :** structura publicitara verticala, luminoasa, sprijinita pe sol, prin intermediul căreia se realizează publicitate în nume propriu.
- **Roof-top :** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.

Realiniere = operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierile constituie obiectiv de utilitate publică.

Realiniere locală = operațiune de realiniere care are drept scop retrasarea locală a aliniamentului în cazul parcelelor care depășesc linia pe care se plasează parcelele învecinate. Corecția se realizează prin retragerea limitei dinspre stradă (aliniamentului existent) a parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente.

regim de construire = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala; regimul de construire poate fi:

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradala cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implica soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de locuințe colective și așezărilor de influenta central-europeană; nu este specific orașului Fierbinți-Târg;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (izolate sau eventual cuplate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradala oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunica vizual; constituie modul de construire specific în orașul Fierbinți-Târg.

regim de înălțime = definește numărul si tipul nivelurilor (caturilor) unei construcții (vezi subsol, demisol, parter, nivel, mansardă)

regimul juridic al terenurilor = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

regula calcanului = reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie

regula de realizare a nivelurilor suplimentare = reglementare urbanistică generală ce stabilește modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor încadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade.

regula teșirii aliniamentului în intersecții = reglementare urbanistica generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi și evitarea unei imagini urbane agresive. La intersecția dintre străzi aliniamentele se racordează după o linie cu lungime de min. 3,00 m, situată pe latura triunghiului ce mărginește câmpul de vizibilitate. Câmpul de vizibilitate este construit potrivit STAS 10144/3 și 10144/4; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate

regim de aliniere local = reglementare urbanistică generală ce urmărește conservarea unei alinieri constituite. Regimul de aliniere local se manifesta ca linie de aliniere unitară sau ca retragere coincidentă

reparcelare = în sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu

resursele subsolului = resursele minerale definite prin lege : cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare

retragere coincidentă = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe ambele parcele învecinate cu parcela pe care se propune construcția

rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o

anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

riscuri naturale = alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, 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 (RGU art.10, alin.(2))

riscuri tehnologice = riscurile determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului (RGU art.11, alin.(2))
servicii de interes general = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

- servicii necomerciale (de ex. Educația obligatorie, protecția sociala)
- obligații ale statului (de ex.securitatea și justiția)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile poștale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepătrund în general.
servicii publice = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile poștale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)
sector primar: sector principal de activitate economica implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

sector secundar = sector economic ce implică transformarea materiilor prime în bunuri

sector terțiar = sector economic principal ne producător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, servitute de trecere - dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți

servitute de utilitate publică = limitare legală (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apa, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

shared space = spațiu urban partajat (spațiu de conviețuire a pietonilor și bicicliștilor cu mașinile); abordare de design urban care încearcă să reducă la minimum delimitările între traficul auto și pietoni, de multe ori prin eliminare bordurilor, marcajelor rutiere, semnelor de circulație. De obicei, acest sistem se utilizează pe străzi înguste din centrul urban sau care fac parte din zone rezidențiale. Propus pentru prima dată în 1991, termenul este în prezent puternic asociat cu activitatea lui Hans Monderman care a sugerat că prin crearea unui sentiment mai mare de incertitudine și prin faptul ca este neclar care conducător auto are prioritate, șoferii reduc viteza, iar toată lumea reduce nivelul de compensare a riscurilor. Avantajele sistemului: calmează traficul și limitează viteza cu care se deplasează mașinile, descurajând traficul auto; permite pietonilor și bicicliștilor mai multă libertate de deplasare; încurajează dezvoltarea de noi spații comerciale (în special de alimentație publică) datorită creșterii traficului pietonal.

stradă = drum public (sau deschis circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

structuri de primire turistică = construcții si amenajări destinate, prin proiectare si execuție, cazării sau servirii mesei pentru turiști, împreună cu serviciile specifice aferente. Categorii de structuri de primire turistică definite potrivit Ordinului ANT nr.65/20013, cu modificările ulterioare:

- **hotel:** structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică;
- **hotel apartament:** hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service;
- **motel:** unitatea hotelieră situată, de regulă, în afara localităților, în imediata apropiere a arterelor intens circulate, dotată și amenajată atât pentru asigurarea serviciilor de cazare și alimentație pentru turiști, precum și pentru parcarea în siguranță a mijloacelor de transport;
- **hostel:** structură de primire turistică cu o capacitate minimă de 3 camere, garsoniere sau apartamente dispuse pe un nivel sau pe mai multe niveluri, în spații amenajate, de regulă, în clădiri cu altă destinație inițială decât cea de cazare turistică; hotel pentru tineret;
- **cabană turistică:** structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădire independentă, cu arhitectură specifică, care asigură cazarea, alimentația și alte servicii specifice necesare turiștilor aflați în drumeție sau la odihnă în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.
- **vilă turistică:** structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectură specifică, situată în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice.

- **bungalow:** structură de primire turistică de capacitate redusă, realizată de regulă din lemn sau din alte materiale similare. În zonele cu umiditate ridicată (munte, mare) acesta poate fi construit și din zidărie. Este amplasat în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, ca unitate independentă situată în stațiuni turistice sau zone turistice, ori ca spațiu complementar pe lângă alte structuri de primire turistice. Asigură cazarea turiștilor, precum și celelalte servicii prestate de unitatea de bază, după caz. Funcționează, de regulă, cu activitate sezonieră.
- **pensiune turistică:** este o structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
- **pensiune agroturistică:** structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 8 camere, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condițiile de pregătire și servire a mesei, precum și posibilitatea participării la activități gospodărești sau meșteșugărești. În pensiunile agroturistice, turiștilor li se oferă masa preparată din produse majoritar naturale din gospodăria proprie (inclusiv produse piscicole) sau de la producători/pescari autorizați de pe plan local. În cadrul pensiunilor agroturistice se desfășoară cel puțin o activitate legată de agricultură, creșterea animalelor, cultivarea diferitelor tipuri de plante, livezi de pomi fructiferi sau se desfășoară o activitate meșteșugărească, cu un atelier de lucru, din care rezultă diferite articole de artizanat. Amplasarea pensiunilor agroturistice trebuie realizată în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau siguranța turiștilor, pe un teren cu o suprafață minimă compactă calculată prin înmulțirea numărului camerelor din incinta acestora cu 100mp. La pensiunile agroturistice cu o capacitate de cazare de până la 5 camere inclusiv, suprafața terenului nu poate fi mai mică de 500 mp. Suprafețele destinate activităților agricole sau meșteșugărești pot fi desfășurate și în altă locație proprie față de amplasamentul pensiunii agroturistice, cu condiția ca aceste suprafețe să fie cuprinse pe raza administrativ-teritorială a aceleiași localități. Suprafața aferentă pensiunii agroturistice împreună cu suprafața destinată activităților agricole sau meșteșugărești trebuie să fie de minimum 1.000 mp.
- **camping:** structură de primire turistică destinată să asigure cazarea turiștilor în corturi sau rulote, astfel amenajate încât să permită acestora să parcheze mijloacele de transport, să își pregătească masa și să beneficieze de celelalte servicii specifice acestui tip de unitate; Capacitatea campingului se exprimă în număr de locuri de campare și se determină prin înmulțirea cu 4 a numărului parcelelor de campare, la care se adaugă eventualele locuri de cazare în căsuțe tip camping și/sau în bungalow-uri amplasate în incinta unității.
- **popas turistic:** structură de primire turistică de capacitate redusă, formată din căsuțe și/sau bungalow-uri amplasate într-un perimetru bine delimitat, care asigură servicii de cazare și alimentație, precum și posibilități de parcare auto. Dotarea și serviciile aferente sunt identice cu ale campingurilor de aceeași

categorie, cu excepția faptului că popasurile turistice nu dispun de teren de campare pentru amplasarea corturilor și/sau a rulotelor.

subsol (simb.: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situata în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

supantă = planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)
suprafață comercială (Scom) - ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (ateliere de retuș și cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV, bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepția și expediția mărfurilor, vestiare)

suprafață de vânzare (Svan) = suprafață destinată accesului consumatorilor pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora și circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafețe de vânzare cele destinate depozitării și păstrării mărfurilor, producției, birourilor și anexelor. În cazul unităților de alimentație publică Svan este reprezentat de totalul suprafețelor de servire aferente saloanelor, teraselor, grădinilor de vară și alte asemenea

suprafață construită desfășurată (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001); indicată cu acronimul ACD în exprimări cantitative (ex.: 100 mp ACD/unitate locativă)

suprafață construită (SC) = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

suprafața nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv, delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);

- ariile supantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol);
- pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă h>1,8 m;
- În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, pofilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

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 social-culturale, de învățământ și medicale (OMS 119/2014).

transport greu = transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to
unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

UVM (unități de vită mare) = unitate de măsură standard (stabilită pe baza necesarului de hrană al fiecărei specii de animale), care permite conversia diferitelor categorii de animale; conversia se calculează conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare.
viabilizare (lucrări de ~) – ansamblul lucrărilor de accesibilizare și echipare tehnico edilitară a terenurilor în vederea amplasării de construcții.

volumul clădirilor definit la **indicatori urbanistici**

zonă funcțională = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

zonă 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 repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever", «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 .

zona drumului (în extravilan) = include ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

zona străzii (în intravilan) = include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora (în varianta reglementată, potrivit prezentului PUG și/sau a proiectelor de specialitate).

GEODATA-**SERVICES.COM**

© 2020 - 2026 GeoData Services.

All rights reserved.