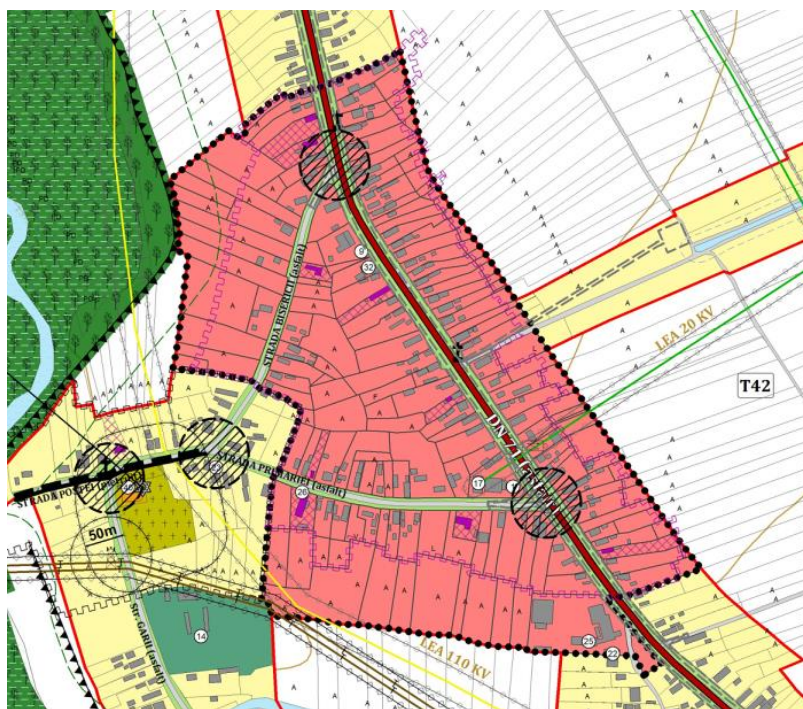


ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna CONȚEȘTI, județul DÂMBOVIȚA

Cod proiect URB-PUG-14-21



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL
Comuna CONȚEȘTI, județul DÂMBOVIȚA

octombrie 2017

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	1 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

COLECTIV DE ELABORARE**Proiectant de Specialitate: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.****Manager General: Ing. Madalina SĂVOIU** _____**Manager Proiect: Ing. Marian MARGARIT** _____**URBANISM:****PROIECTAT: Arh. Magdalena MUSCALU** _____**COORDONATOR PROIECT: Arh. Marius ALBIȘOR** _____**TEHNICO-EDILITARE****PROIECTAT: ing. Constanta CARSTEA** _____

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	2
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	V1R3

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1. ROLUL RLU.....	4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT...6	
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....8	
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....10	
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....13	
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	14
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI	16
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	16
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	17
IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	17
L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	24
A/IDzp - ZONĂ MIXTĂ	29
ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT	29
A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE CU PROFIL NEPOLUANT.....	34
SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI.....	39
TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ SI CONSTRUCȚII AFERENTE	44
GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	47
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	50
THi - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (INTRAVILAN)	56
ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN.....	57
TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	57
TF - TERENURI FORESTIERE	60
TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE.....	61
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	62
ANEXA 1	64

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

COMUNA CONȚEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Conțești.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare ale construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei Conțești, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor în care se prevede elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specific care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr 13/N/10.03.1999 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general – Indicativ GP – 038 – 1999
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000

Alte legi sau acte normative din domeniu, cu modificările și completările ulterioare, astfel :

Legea nr. 18/1991 (republicată**)(*actualizată*)** - privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare

LEGE nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a I-a Rețele de transport

LEGE nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa

LEGE nr. 5 din 6 martie 2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone naturale și construite protejate

LEGE nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de Localități

LEGE nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural

LEGE nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VI-a Zone cu resurse turistice

LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 (republicată**)(*actualizată*)** privind protejarea

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	4 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

monumentelor istorice**)

Ordinul MCC nr. 2361/2010 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a monumentelor istorice dispărute

OG nr. 43/ 30.01.2000 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național

LEGE nr. 287 din 17 iulie 2009)** (**republicată**)(*actualizată*) - Codul Civil

LEGE nr. 46 din 19 martie 2008 (*actualizată*) - Codul Silvic

LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (republicată**)(*actualizată*)** - privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*)

LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996 (*actualizată*) - Legea Apelor

HOTĂRÂRE nr. 930 din 11 august 2005 - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

LEGE nr. 138 din 27 aprilie 2004 (republicată**)(*actualizată*)** - a îmbunătățirilor funciare**)

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 20 iunie 2007 (*actualizată*) - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000

LEGE nr. 157 din 7 octombrie 1997 - privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985

LEGE nr. 448 din 6 decembrie 2006 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*)

ORDIN MDRAP nr. 189 din 12 februarie 2013 - pentru aprobarea - reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"

ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

LEGE nr. 123 din 10 iulie 2012 (*actualizată*) - energiei electrice și a gazelor naturale

LEGE nr. 7 din 13 martie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** cadastrului și a publicității imobiliare

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 (*actualizată*) - privind protecția mediului

HOTĂRÂRE nr. 445 din 8 aprilie 2009 (*actualizată*) - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

ORDIN comun MLP nr. 34/N/07.11.95, MI Nr. 3422/01.08.95, MAN nr. M30/02.11.95 și SRI nr. 4221/08.08.95 - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

Ordin MT nr. 45/27.01.1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 12 decembrie 2002 (republicată**)(*actualizată*)** - privind circulația pe drumurile publice**)

LEGE nr. 125 din 12 iulie 2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** - privind locuințele

LEGE nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (*actualizată*) - privind calitatea în construcții

LEGE nr. 185 din 25 iunie 2013 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

LEGE nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) - privind performanța energetică a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 571 din 16 august 2016 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu

HOTĂRÂRE nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	5 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată și completată cu **HGR nr. 37 din 12 ianuarie 2006**

HOTĂRÂRE nr. 321 din 14 aprilie 2005 (republicată**) (*actualizată*)** - privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant**)

LEGE nr. 153 din 5 iulie 2011 (*actualizată*) - privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 584 din 21 iunie 2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban

ORDONANȚĂ nr. 58 din 21 august 1998 (*actualizată*) - privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România

LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (*republicată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

LEGE nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (*actualizată*) privind bunurile proprietate publică**)

LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010 (*actualizată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

LEGE nr. 348 din 10 iulie 2003 (republicată**)(*actualizată*)** privind legea pomiculturii

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru teritoriul administrativ al comunei Conțești, cuprins în zona studiată (intravilan și extravilan) și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUG – Comuna Conțești.

Teritoriul administrativ este delimitat conform legii, în baza avizului OCPI – Dâmbovița (cu preluarea limitelor UAT conform programului RELUAT) și reprezentat în planșele care compun partea desenată a PUG. Suprafața UAT Conțești care face obiectul PUG măsoară 4749,77 ha.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

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

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

(3) În conformitate cu Ordinul MAPDR nr. 227/2006 se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Terenuri agricole din intravilan

(1) 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.

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

Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza obiective turistice.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	6 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- (2) Ocuparea definitivă a terenurilor din fond forestier se va face cu respectarea Codului Silvic, care se face de regulă prin schimb. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (3) Toate operațiunile necesare construirii se vor face, cu avizul conform al autorităților cu competențe în domeniu (mediu, păduri, agricultură, turism, etc.) – după caz.
- (4) Conform Codului Silvic, fondul forestier (care are o suprafață mai mare de 0,25ha) este constituit din păduri, albiile pâraielor și alte terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate, în cazul de față proprietate privată a persoanelor juridice.

Resursele subsolului

- (1) În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului, pe parcursul executării lucrărilor de construire, acestea se vor comunica la Consiliul Județean Dâmbovița prin ordin al ANRM.
- (2) Pe teritoriul comunei Conțești nu există nici un fel de resurse minerale sau de alt tip exploatabile.

Resurse de apă

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (2) Se vor institui zone de protecție sanitară în jurul noilor captări de apă, în baza avizului de specialitate. Protecția sanitară se asigură prin prevederea a trei tipuri de zone:
 - a. Zonă de protecție sanitară cu regim sever
 - b. Zonă de protecție sanitară cu regim de restricție
 - c. Perimetrul de protecție hidrogeologică
- (3) Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pentru direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect architectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (2) Prin urmare, nu sunt admise lucrări de construcții care să afecteze integritatea patrimoniului natural marcat pe planșele de reglementări (cei doi arbori seculari amplasați pe DC 42).

Zone construite protejate

- (1) În zonele de protecție a monumentelor delimitate, conform studiului istoric, în planșele 3 – Reglementări urbanistice, autorizarea oricăror lucrări de construire/desființare sau intervenție se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii sau al Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița – după caz.
- (2) Pentru protecția câmpului vizual al monumentelor, se instituie servitute "non aedificandi" și "non altius tollendi", în conformitate cu prevederile RGU, Legii nr. 422/2001 a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare și Codului Civil.
- (3) În conformitate cu OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, în cazul în care în zonele afectate de investiții sunt semnalate descoperiri arheologice întâmplătoare, beneficiarul investiției are obligația de a suspenda lucrările și de a semnala acest fapt Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.
- (4) Conformarea construcțiilor va avea în vedere relieful și geometria terenului pe care se amplasează. Planul format din punctele de maxim ale acoperișurilor va urma panta generală a terenului.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	7 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- (5) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei de câmpie. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție (ex. instalații agricole sau industriale, silozuri, alte asemenea).
- (6) Toate plantațiile existente, vegetația care nu se defrișează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenție ulterioară pentru diminuarea acestor suprefețe sau tăierea copacilor este interzisă.
- (7) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: zone cu exces de umiditate în cazuri excepționale (inundații) și zone inundabile sau cu eroziuni active (situate în mare parte în extravilan).

Din punct de vedere al posibilității de construire, se pot identifica următoarele zone:

- **Zone improprii amplasării construcțiilor** reprezentate prin:
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor;
 - zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent;
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent;
 - zonele afectate de trasee de utilități (linii electrice, magistrale de gaze, conducte de petrol), etc;
- **Zone bune de construit cu amenajări speciale**, reprezentate prin:
 - zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor.
- **Zone bune de construit fără amenajări speciale**, ocupă cea mai mare parte din teritoriul comunei și sunt reprezentate prin terenurile fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție ale rețelelor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc, a căilor de comunicație, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii, este interzisă.
- (2) În comuna Conțești nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Pentru construcțiile amplasate în vecinătatea magistrelor de transport energie electrică și gaze naturale se va solicita avizul TRANSELECTRICA SA sau TRANSGAZ Mediaș, după caz.
- (4) Pentru toate construcțiile noi sau extinderea celor existente se va solicita prin certificatul de urbanism avizul SC Electrica SA. Construcțiile care se vor realiza în zonele de protecție ale liniilor de medie și înaltă tensiune precum și a punctelor de transformare vor respecta distanțele minime de siguranță prevăzute în avizele de amplasament.
- (5) Pentru toate lucrările ce se vor efectua în zona rețelelor Telekom prin certificatul de urbanism se va solicita avizul SC Telekom SA.
- (6) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	8 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor de echipare edilitară pentru toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, gaze, apă, canalizare, evacuarea deșeurilor.
- (2) Toate construcțiile propuse vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități.
- (3) Viabilizarea terenurilor destinate obiectivelor propuse se va face prin extinderea rețelilor existente sau a capacității acestora, iar acolo unde aceasta nu este posibil asigurarea utilităților se va face în sistem propriu.
- (4) Finanțarea lucrărilor se va face din bugetul local, iar acolo unde aceasta nu este posibil se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.
- (5) Zonarea funcțională s-a făcut cu respectarea principiului separării zonelor aferente echipării tehnico-edilitare de celelalte zone specifice. S-au prevăzut zone de protecție conform legislației în vigoare. În aceste zone, construirea se va face cu restricții sau va fi interzisă, funcție de fiecare rețea în parte.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Zonarea funcțională și amplasarea construcțiilor s-a făcut în baza a trei criterii principale, astfel:
 - Funcțiunile deja existente în intravilan
 - Conformarea terenului (relief, drumuri existente, ape, etc.)
 - Relevanța și specificitatea funcțiunilor propuse în cadrul zonei studiate
- (2) S-a avut în vedere asigurarea compatibilității între zonele și subzonele funcționale și respectarea recomandărilor de amplasare din anexa 1 la RGU, respectiv gruparea construcțiilor după destinație și condiții de funcționare.

Procentul de ocupare a terenului - POT

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.
- (2) În sensul prezentului regulament procentul de ocupare al terenurilor, prescurtat POT, se definește conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, astfel:

$$POT = S_c / S_{\text{teren}}$$

"raportul dintre suprafața construită = S_c (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei = S_{teren} . 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."

- (3) Suplimentar, conform precizărilor din Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, art. 15, s-a prevăzut ca rezaliturile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp să nu fie luate în calculul S_c .
- (4) Indicatorul POT din prezentul regulament a fost stabilit astfel încât să nu depășească indicatorul maxim admis în Regulamentul General de Urbanism - anexa 2, pentru fiecare tip de zonă funcțională în parte, corelat cu recomandările din studiul istoric.
- (5) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de prezentul regulament trebuie respectate concomitent.
- (6) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	9 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în conform prezentei documentații de urbanism PUG și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Dâmbovița sau comunei Conțești sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.
- (3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 4 – Proprietatea asupra terenurilor. Conform Legii 350/1996 cu modificările și completările ulterioare, în sensul prezentului regulament servitutea de utilitate publică se definește ca:

"Sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate)."

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :
- Asigurarea însoririi
 - Asigurarea iluminatului natural
 - Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției
- (2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- (3) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.
- (4) Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:
- "Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție."*

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	10 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

"De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatării sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservește drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat".

- (3) În 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 propus prin prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (4) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: carosabil, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- (5) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantații de protecție, aliniament sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

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

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

- (6) Zona de protecție este constituită din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a drumului, între marginile exterioare ale zonelor de siguranță, până la marginea zonei drumului, astfel:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- (7) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.**
- (8) Autorizarea executării construcțiilor indiferent de funcțiune se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente fiecărei zone funcționale – cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

- (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației ;
 - b) instalații fixe pentru tracțiune electrică
 - c) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date, construcții aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor, și anume :
 - a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Amplasarea față de cursuri de apă

- (1) În zona cursurilor de apă existente, amplasarea construcțiilor se va face conform avizului deținătorului/administratorului acesteia. Sunt premise doar construcțiile de drumuri, amenajări hidrotehnice, instalații de captare a apelor și de evacuare a apelor reziduale obligatoriu epurate, apărări de maluri de orice natură, diguri și alte lucrări similare.
- (2) S-au instituit zone de protecție și interdicții sau restricții de construire de-a lungul cursurilor de apă și zone de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă și colectarea apelor reziduale conform Legii nr. 107/1996 a apelor.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.
- (2) Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Dâmbovița sau comunei Conțești și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
- (5) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, este limita convențională stabilită pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte la cap. 4, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi: aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii, conform prezentului RLU.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	12 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Funcție de fiecare zonă și subzonă funcțională în parte și de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.
- (3) Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenție nu este obligatorie și nu se asigură în situația în care parcelele se află la diferență de nivel față de drumul public mai mare de 0,5 m.
- (4) Numarul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform prezentului regulament (în corelare cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare)
- (5) Orice autorizare a accesului auto la drumurile publice se va face în baza avizului emis de administratorul acestora.
- (6) Organizarea tramei stradale, profilele transversale ale drumurilor și punctele de amenajare a intersecțiilor, podurilor și pasarelelor propuse se vor executa conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe.

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părții carosabile, pe ambele părți sau pe o singură parte. Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.
- (2) În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	13 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.
- (4) Amplasarea oricăror construcții cu alte funcțiuni decât cele de echipare tehnico-edilitară sau gospodărie comună se va face cu respectarea zonelor de siguranță sau protecție a rețelelor și instalațiilor aferente, în baza avizelor și acordurilor deținătorilor / administratorilor acestora.
- (5) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (6) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (7) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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 această natură.
- (8) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (9) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, 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.
- (10) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al statului, comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- (2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.
- (3) Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**Parcelarea**

- (1) În sensul prezentului regulament local de urbanism, cu respectarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, parcelarea este: "acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	14 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime”.

- (2) Forma și dimensiunile parcelelor sunt prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte.
- (3) Condițiile de construibilitate sunt reglementate astfel încât terenurile rezultate în urma divizării să poată primi construcția propusă, cu o configurație în acord cu destinația sa și cu respectarea următoarelor condiții cumulativ :
 - Retragera minimă admisă față de aliniament
 - Retragerile minime față de limitele laterale și posterioară
 - Indicatorii urbanistici POT și CUT
 - Regimul de înălțime și/sau înălțimea maxim admisă
 - Regimul de construire și modul de amplasare a mai multor construcții în incintă
 - Accese carosabile și pietonale
 - Intervenția în caz de necesitate
 - Posibilități de racordare la rețelele edilitare

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.
- (2) Din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale și a caracterului de comunei, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului. Este obligatoriu ca toate construcțiile să preia panta naturală a terenului și să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul de stațiune montană a zonei.
- (2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- (3) Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător și a prevederilor reglementate în cap. 4 al prezentului RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.
- (4) Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- (5) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».
- (6) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainată de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- (7) Culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	15 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Parcaje/Garaje**

- (8) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.
- (9) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii; subterane sau supraterane; cu regim deschis publicului, parțial sau total, sau parcaje în regim privat.

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii plantațiilor existente.
- (2) Pe restul terenului, destinat construirii se vor prevedea spații verzi și plantate, altele decât cele existente, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.
- (4) Norma orientativă pentru localități recomandă prevederea a 26mp/locuitor.

Împrejmuiri

- (1) Funcție de zona funcțională și prevederile specifice din cap. 4, parcelele/construcțiile pot avea împrejmuiri sau nu.
- (2) Îndiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Pentru toate zonele funcționale se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN**IS - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII**

IS - zona instituții și servicii

ISzp - zona instituții și servicii, situată în zona de protecție a monumentelor istorice.

L - ZONA DE LOCUINȚE

L - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime, cu dotări și servicii complementare

Lzp - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime, cu dotări și servicii complementare, situată în zona de protecție a monumentelor istorice.

ZONĂ MIXTĂ

A/IDzp - zona unităților agricole/industriale și depozitare cu profil nepoluant, situată în zona de protecție a monumentelor istorice.

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT**A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE CU PROFIL NEPOLUANT**

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	16 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI**SP1** - spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice,**SP1zp** - spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice, situată în zona de protecție a monumentelor istorice**SP2** – plantații de protecție, plantații de aliniament**SP3** - amenajări sportive și de agrement;**TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE****TE** - construcții și dotări aferente echipării tehnico-edilitare (de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.)**GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ****GC** - zona cimitirelor**GCzp** - zona cimitirelor situată în zona de protecție a monumentelor istorice**CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE****CCr** - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)**CCf1** - zona căilor de comunicație feroviară (incinte gări)**CCf2** - zona căilor de comunicație feroviară (calea ferată)**THi - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (intravilan)****ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN****TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE****TCf** - zona căilor de comunicație feroviară;**TCr** - zona căilor de comunicație rutieră**TF - ZONE VERZI ȘI TERENURI FORESTIERE****TF** – păduri, plantații forestiere, pepiniere silvice;**TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE****TAa** - subzona destinată pentru activități agricole.**TAp** - subzona destinată pentru activități de producere a furajelor și pentru pășutul animalelor (pășuni, izlazuri)**TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE****IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN****IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII****SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zona conține funcțiuni cu caracter public sau privat care pot polariza atât interesul locuitorilor din zonă, dar și al celor din localitate sau din afara localității.

Această zonă este situată atât în zona delimitată ca centrală în satul Conțești, cât și dispersat în teritoriu și cuprinde zonele sau incintele care conțin funcțiuni reprezentative, ca: monumente istorice, primăria, cămine culturale și biblioteci, unități de învățământ – școli și grădinițe, unități sanitare – farmacii și cabinete medicale, oficii poștale, sedii ale unor instituții sau autorități publice, spații comerciale etc.

Zona este compusă din următoarele zone funcționale:

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	17 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

IS - zona instituții și servicii

ISzp - zona instituții și servicii, situată în zona de protecție a monumentelor istorice.

Notă: Pentru subzona ISzp se vor aplica prevederile RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice și zona protejată, funcție de amplasarea în una din aceste zone.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se mențin utilizările inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor zonei sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- se permite orice construcție cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei, cu funcțiune publică, astfel:
 - construcții cu funcțiune publică din domeniul administrației, învățământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, etc
 - construcții care adăpostesc funcțiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, etc.
- locuințe și anexe gospodărești
- construcții anexe necesare funcționării: magazine, depozite, garajele, sere și altele asemenea de mici dimensiuni.
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, locuințe, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice intervenție asupra construcțiilor identificate ca valoroase sau cu arhitectură tradițională evidențiate conform planșelor de reglementări și pentru orice construcție amplasată în zonele cu situri arheologice se va obține avizul **Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița**
- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- în zonele de protecție ale magistralelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- se interzice localizarea restaurantelor sau unităților care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de construcțiile de învățământ, de sănătate și de cult.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	18 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- amplasarea anexelor permise în zona de retragere de la aliniament;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- amplasarea clădirilor destinate **locuințelor** trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- **construcții administrative și financiar-bancare** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- **construcții comerciale** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- **construcții de agrement** - salile de tip club se recomandă să se orienteze sud, sud-vest sau sud-est;
- **construcții de cult** – funcție de specificul cultului;
- **construcții de cultură** - vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;
- **construcții de învățământ**, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest; bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- **construcții de sănătate** se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel:
 - o saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - o laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - o cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi pe parcelele pe care există deja construcții amplasarea se va face de regulă, cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă
- construcțiile noi indiferent de funcțiune, pe parcele libere, neconstruite, se vor amplasa păstrând tradiția de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **5 m**.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile (altele decât locuințele) se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5m**,
- locuințele se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3m**.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	19 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin **5m**, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3m**.
- anexele gospodărești se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 m** pentru locuințe și **4,0** metri pentru celelalte funcțiuni, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;
- anexele gospodărești, funcție de specificul acestora se pot amplasa cuplat sau izolat față de construcția principală, la distanțe mai mici între ele și față de aceasta, cu respectarea normelor sanitare și de prevenire a incendiilor.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- accesul auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesul pentru vizitatori/angajați/aprovizionare.
- se va păstra trama stradală existentă și caracterul acesteia

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	20 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare 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 această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții/autorități publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.
- se recomandă amplasarea construcțiilor aferente instituțiilor și serviciilor publice pe terenuri cu suprafața minimă de **800mp** și o deschidere la strada de minim **15.0 metri**; pentru locuințe și construcțiile private pentru prestări servicii către populație (comerț, activități manufacturiere, etc.) parcela va avea suprafața minimă de **200mp** și o deschidere la stradă de minim **12,0m**. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ.
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 5 m** creat pe teren propriu;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă admisă la streșină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **12m**, respectiv un regim de înălțime **P+2+M pentru construcții publice** (excepție bisericile, clopotnițele, turlele, alte asemenea, pentru care nu se prevede o înălțime maximă, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate), respectiv **10m**, regim de înălțime **P+2+M pentru locuințe**

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

VOLUMETRIE : clară, cu goluri verticale, prispe, ancadramente, foișoare cu stâlpi și parapete de lemn.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	21 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ACOPERIȘ : tip șarpantă, de preferință acoperișul în patru pante, prevăzută cu parazăpezi cu învelitoare de țiglă, material lemnos sau tablă vopsită.

ASPECT: construcțiile vor avea terase (acoperite sau descoperite), balcoane și se vor folosi elemente decorative specifice din ancadramente, balustrade de lemn, socluri de piatră, obloane de lemn, jardiniere de piatră sau lemn, etc.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan".

CULORI admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

Se va urmări la autorizare ca aspectul și conformarea imobilelor **identificate ca edificii cu arhitectură valoroasă propuse pentru clasare, cât și cele nepropuse pentru clasare** să nu fie alterate prin intervențiile propuse, să se mențină calitatea arhitecturală și decorativă. Se va urmări utilizarea materialelor de construcție specifice locale, tradiționale.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona delimitată ca centrală a localității Conțești. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	22 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare a autovehiculelor (după caz)

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **1,20 -1,50** metri - pentru clădirile publice și **1,80 metri** - pentru locuințe. Acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.
- pentru funcțiunile publice sau dotările complementare, spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT maxim = 50 % (excepție învățământ);

Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreatie, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

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

- **25% teren ocupat de construcții**
- **75% teren amenajat (curte recreatie și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.**

ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	23 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

Zona conține predominant funcțiunea de locuire, în care pot coexista cu locuințele, dotări și servicii complementare de comerț, turism, mici activități productive nepoluante sau agricole de subzistență, ateliere manufacturiere, prestări servicii cu caracter local.

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

L - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime, cu dotări și servicii complementare

Lzp - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime, cu dotări și servicii complementare, situată în zona de protecție a monumentelor istorice.

Notă: Pentru subzona Lzp se vor aplica prevederile RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice și zona protejată, funcție de amplasarea în una din aceste zone.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe cu regim mic de înălțime și anexele gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vara, grajduri, șuri, patule, magazine, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foisoarele și altele asemenea)
- dotări și servicii complementare (ex: comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, sănătate, etc.)
- activități manufacturiere, de mică industrie nepoluantă sau agricole de subzistență
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice intervenție asupra construcțiilor identificate ca valoroase sau cu arhitectură tradițională evidențiate conform planșelor de reglementări și pentru orice construcție amplasată în zonele cu situri arheologice se va obține avizul **Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița**
- se admit funcțiuni complementare în construcții noi sau prin extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc, excepție pentru pensiuni/agropensiuni), cu condiția ca **suprafața construită să fie maxim 150mp, iar cea desfășurată maxim 250 mp**, să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 50% din ADC pe parcelă;
- construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de 8 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;
- dotările pentru agrement și sport sunt admise doar dacă sunt complementare locuirii sau turismului (pe aceeași parcelă),
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	24 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- în zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii. Nu se recomandă construcții cu subsol.
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în zona de protecție sanitară a cimitirelor se interzice amplasarea locuințelor noi și a pensiunilor/agropensiunilor până la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă și racordarea la aceasta, fiind permise doar reparații curente la cele existente sau mici extinderi pentru respectarea suprafețelor minime, a spațiilor necesare și cerințelor de confort prevăzute de Legea nr. 114/1996 – a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
- amplasarea anexelor gospodărești în zona de retragere de la aliniament;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor/pensiunilor/agropensiunilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- construcții comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi de pe parcele pe care există deja construcții amplasarea se va face de regulă, cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă
- construcțiile noi indiferent de funcțiune, pe parcele libere, neconstruite, se vor amplasa păstrând tradiția de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 3,0 m pentru locuințe și min. 5,0 m pentru celelalte funcțiuni.**
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- construcțiile se vor amplasa de regulă izolat. Acestea se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0m**,

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	25 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- în cazul în care unul sau mai mulți proprietari doresc autorizarea concomitentă a două locuințe, pe două terenuri adiacente, în regim de construire **cuplat** aceasta se poate face cu respectarea unei retrageri minime față de cealaltă latură a terenurilor de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**
- anexele gospodărești ale locuințelor/unităților de cazare se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0m**, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;
- se admite extinderea locuințelor existente, cu o nouă unitate locativă pe aceeași parcelă, în regim cuplat, cu condiția asigurării însoririi și iluminatului natural în încăperile care necesită acest lucru, conform normelor sanitare, în locuința existentă.
- anexele gospodărești, funcție de specificul acestora se pot amplasa izolat sau cuplat cu o construcție principală, cu condiția respectării prevederilor normelor sanitare și a normelor de prevenire a incendiilor.
- funcțiunile complementare locuirii (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc) se vor amplasa la o distanță de minim **15,0m** față de fațadele locuințelor învecinate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă (funcțiuni complementare admise).
- pentru construcțiile destinate turismului se vor asigura acces auto, potrivit capacității construcției. Se vor separa accesele pentru clienți/angajați/aprovizionare.

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura acces pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	26 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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 această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 13 – PARCELAREA****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.
- se recomandă amplasarea construcțiilor pe terenuri având următoarea conformare:

Funcțiunea	Dimensiune minimă	
	Suprafața (mp)	Deschidere (m)
locuințe	200	12
pensiuni	500	12

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Cele trei condiții (suprafață, deschidere la stradă și raport al laturilor) trebuie respectate cumulativ.
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condițiile susmenționate sunt obligatorii.
- pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 5 m** creat pe teren propriu;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

P+2+M, Hcornișă max = 9m, Hcoamă maxim = 12m

- mansardele se vor înscrie în volumul acoperișului și vor avea o suprafață de maxim 60% din aria construită; panta maximă a acoperișului va fi de **45°**

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	27 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

VOLUMETRIE : clară, cu goluri verticale, prispe, ancadramente, foișoare cu stâlpi și parapete de lemn.

ACOPERIȘ : tip șarpantă, de preferință acoperișul în patru pante, prevăzută cu parazăpezi cu învelitoare din material lemnos, țiglă sau tablă vopsită.

ASPECT: construcțiile vor avea terase (acoperite sau descoperite), balcoane și se vor folosi elemente decorative specifice din ancadramente, balustrade de lemn, socluri de piatră, obloane de lemn, jardiniere de piatră sau lemn, etc.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan".

CULORI admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

- se va urmări la autorizare ca aspectul și conformarea imobilelor **identificate ca edificii cu arhitectură valoroasă propuse pentru clasare, cât și cele nepropuse pentru clasare** să nu fie alterate prin intervențiile propuse, să se mențină calitatea arhitecturală și decorativă.
- se va urmări utilizarea materialelor de construcție specifice locale, tradiționale.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona rezidențială a localității Conțești. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 2 mașini și pot fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- pentru construcțiile cu destinație turistică se va asigura a cel puțin un loc de parcare/cameră, cu un spor de 20%, dar nu mai puțin de 2 locuri parcare, pentru angajați.

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin:

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	28 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

40% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde.

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini .
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament iar în această retragere vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de max. **2,00 metri**, pot avea un soclu opac de max **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat.
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmax = 30%

ARTICOLUL 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT max = 1,1

A/IDzp - ZONĂ MIXTĂ

- Zona conține un mixaj de funcțiuni pentru activități productive nepoluante, zootehnice sau agricole.

Zona mixtă este:

A/IDzp - zona unităților agricole/industriale și depozitare cu profil nepoluant, situată în zona de protecție a monumentelor istorice.

Notă: Pentru subzona A/IDzp se vor aplica prevederile RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice și zona protejată, funcție de amplasarea în una din aceste zone.

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	29 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- Zonele **ID** se regăsesc de regulă în industriale ale comunei sau în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică, acestea admitând funcțiuni diverse din domeniul serviciilor și activităților industriale.
Zona este compusă din :
- **ID** - zona unităților industriale și depozitare cu profil nepoluant

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții pentru activități industriale, producție, depozitare, cu profil nepoluant,
- construcții pentru comerț și servicii (sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport, etc.) complementare funcțiunii de bază ID
- centrale foto-voltaice de producere a energiei electrice
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice, pentru personalul angajat
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă
- spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice
- construcțiile complementare funcțiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicale, terenuri/săli de sport, cantine, locuințe de serviciu sau alte spații de cazare non-turistice, etc, cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de bază, iar ponderea lor să nu depășească 30% din aria construită desfășurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași parcelă
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții
Exemplu:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	30 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

- Pentru construcțiile administrative și spațiile comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile noi se vor amplasa în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5 m.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuințe. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minimă față de acea limită laterală va fi de **6m**.
- toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin **3m**. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minimă față de acea limită laterală va fi de **6m**.
- anexele aferente funcțiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungască

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	31 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare 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 această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcțiuni și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp**
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **11m - P+2+M**;
- mansarda va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice (estacade, coșuri, poduri rulante, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare nu va depăși distanța dintre alinieri

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	32 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan"
- sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, roșu aprins, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	33 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare a autovehiculelor (după caz)

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejurimile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejurimilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0** metri.
- acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- porțile de acces auto vor fi retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%;

ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID - CUT maxim = 1,8

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE CU PROFIL NEPOLUANT

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona unităților agricole **A** se regăsește de regulă în fostele incinte agro-zootehnice ale comunei, în care se încurajează revitalizarea, dezvoltarea și modernizarea activităților agricole tradiționale ale localității.
- **A** - zona unităților agricole cu profil nepoluant

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții pentru activități agro-zootehnice, depozitare cu profil nepoluant
- construcții pentru comerț și servicii (sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport, etc.) complementare funcțiunii de bază
- sere/solarii, silozuri
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreținerea utilajelor agricole
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	34 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unitățile zootehnice sunt permise doar în acele incinte în care se poate asigura zona de protecție sanitară față de locuințe, conform normelor.
- locuințele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă
- spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice
- construcțiile complementare funcțiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicale, terenuri/săli de sport, cantine, locuințe de serviciu sau alte spații de cazare non-turistice, etc, cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de bază, iar ponderea lor să nu depășească 30% din aria construită desfășurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași parcel
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- în zonele de protecție ale magistralelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții
Exemplu:
- activități agro-zootehnice poluante, cu risc sanitar sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- Pentru construcțiile administrative și spațiile comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- construcțiile se vor amplasa în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5 m.**

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	35 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuințe. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minimă față de acea limită laterală va fi de **6m**.
- toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin **3m**. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minimă față de acea limită laterală va fi de **6m**.
- anexele aferente funcțiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	36 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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 această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcțiuni și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp**
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **11m - P+2+M**;
- mansarda va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice (silozuri, estacade, coșuri, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare nu va depăși distanța dintre alinieri

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	37 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan"

- sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, impropriei unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, roșu aprins, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejurimile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejurimilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0 metri**.
- acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	38 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- porțile de acces auto vor fi retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A - POT maxim = 60%

ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A - CUT maxim = 1,8

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

- Zona conține spațiile verzi publice sau private, specifice intravilanului, de folosință generală, cu acces limitat sau nelimitat, spații verzi specializate sau cu caracter utilitar (de aliniament, fâșii plantate de protecție, etc)

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

SP1 - spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice,

SP1zp - spații verzi - parcuri și grădini situate în zona de protecție a monumentelor istorice,

SP2 – plantații de protecție, plantații de aliniament

SP3 - amenajări sportive și de agrement;

Pentru subzona SP1zp se vor aplica prevederile RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice și zona protejată, funcție de amplasarea în una din aceste zone.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SP1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare

SP2 - plantații de protecție / aliniament

- plantații de aliniament conform profilelor de drumuri
- plantații de regulă înalte, prevăzute ca protecție a zonelor de locuit sau a altor zone funcționale, față de zonele care permit funcțiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, agro-zootehnice și/sau industriale
- se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	39 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

SP3

- spații plantate
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concură la desfășurarea activităților
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
SP1; SP2; SP3

- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- în zonele de protecție ale magistralelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

SP1

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare și care nu sunt prevăzute la utilizări admise;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate ;
- 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.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

SP3 - terenurile de sport și agrement în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

- **pentru construcțiile sau amenajările sportive** vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	40 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul gradenelor/amfiteatrelor 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 cu ferestre orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- piscinele descoperite și acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

SP3

- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul la stradă cu minim **5 m, excepție mobilierul urban:** jardiniere, lampadare, banci, bazine, fântâni arteziene, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

SP3

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat
- construcțiile principale definitive se vor retrage față de limitele laterale și posterioară cu minim **3m, excepție mobilierul urban:** jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea; dotările/echipamentele aferente locurilor de joacă pentru copii (leagăne, balansoare; topogane, etc.); pavilioanele/construcțiile cu utilizare limitată în timp (evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții, etc.)
- construcțiile și amenajările se vor amplasa de regulă la distanță unele față de altele sau cuplat funcție de specific și destinație și funcție de conformarea și organizarea incintei, cu condiția asigurării însoririi și iluminării naturale a spațiilor care necesită aceasta și respectării normelor PSI.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

SP1; SP3

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, intervenții în caz de necesitate, etc) care vor fi tratate ca alei principale
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, doar în interiorul parcelor

SP3

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a terenului de sport, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 m lățime.

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației spațiilor verzi ș/sau capacității construcțiilor permise, după caz.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	41 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea circulației și accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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 această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

SP3 - se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de 1000mp. Pentru celelalte categorii de spații

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	42 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăți climatul.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

SP3 - cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **5m, excepție sălile de sport acoperite** care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar **nu mai mult de 10m**.

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan".

CULORI admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos fațade blindate, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale în zona verde a localității Conțești. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

SP1 ; SP3

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- se vor prevedea spații pentru rastele de biciclete pentru vizitatori.

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	43 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- 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.

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- **SP1; SP3** - pentru bazele sportive, parcuri și grădini împrejmuirile la aliniament vor fi transparente dublate cu gard viu cu înălțimea maximă de **1,8m**; din care 0,6m poate fi prevăzut ca soclu opac. Spre celelalte limite împrejmuirile pot fi și opace cu $H_{max}=2,0m$.
- împrejmuirile terenurilor de sport vor avea înălțimi determinate de cerințe funcționale
- scuarurile pot fi îngrădite cu garduri cu înălțimi de până la 60cm (de lemn, metalice sau gard viu)
- **SP2** - fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,50m** terenul va fi coborât cu minim **0,10m** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

SP1– POT maxim = 15 % (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban.

SP3 - amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

SP2 – nu este prevăzut

ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 - CUT maxim = 0,3 (aria construită desfășurată include aria desfășurată a construcțiilor, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban).

SP3 - CUT maxim = 0,5 (aria construită desfășurată include aria desfășurată a construcțiilor)

SP2 – nu este prevăzut

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

TE - Zona conține construcțiile și funcțiunile care asigură echiparea tehnico-edilitară (de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții administrative, tehnice și anexe ale funcțiunii de bază;
- instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	44 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- alei carosabile și pietonale
- spații verzi, inclusiv cu rol de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- pentru toate construcțiile administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însoțirea birourilor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- se recomandă o retragere de **minim 3m** pentru clădiri

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de **minim 3m**
- distanța între construcțiile și instalațiile tehnice va fi în conformitate cu normativele tehnice în vigoare.
- se recomandă ca orice construcție sau instalație aferentă funcțiunii să se amplaseze la o distanță de minim 3m față de construcțiile/încăperile administrative, dacă acestea sunt prevăzute în incintă.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de **minim 4m.**;

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- după caz se vor asigura accese pietonale la incintă. În interiorul incintei se vor asigura alei pietonale funcție de destinația construcțiilor și instalațiilor și trotuare de gardă.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	45 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Realizarea de noi construcții/instalații/rețele publice se face de către autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- Construcțiile și instalațiile aferente rețelilor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații (după caz), și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor specifice fiecărei tip de incintă tehnică.
- se recomandă ca terenurile rezervate incintelor tehnice să nu se parceleze/dezmembreze decât din rationamente tehnice și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- cu excepția instalațiilor tehnologice specifice, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **10,00 m** la coamă.

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- **CULORI** admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.
- Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare"
- se recomandă finisaje exterioare executate prin tencuire și zugrăvire. Se vor evita finisajele metalice sau din plastic (placaje exterioare, panouri sandwich, etc).

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	46 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ARTICOLUL 18 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de max **2.00** metri din care pot avea un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu;
- spre limitele laterale și posterioare împrejuririle pot fi opace sau transparente cu avea înălțimea de max **2.00** metri
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT_{max} = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale)

ARTICOLUL 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{max} = 1

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

Zona **GC** este constituită din cimitirele aferente satelor și este constituită din următoarele subzone:

GC - zona cimitirelor

GCzp - zona cimitirelor situată în zona de protecție a monumentelor istorice

Pentru subzona GCzp se vor aplica prevederile RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice și zona protejată, funcție de amplasarea în una din aceste zone.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- cimitire;
- biserică
- clopotniță
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- mici spații comerciale specializate (flori, obiecte bisericesti , etc)
- alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri față de locuințele care nu au asigurată alimentarea cu apă din rețeaua publică;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	47 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- bisericile se vor orienta funcție de specificul cultului (pentru ritul ortodox – altarul se va amplasa către est)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- retragerea minimă a construcțiilor față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5,0 m**
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,00** metri
- retragerea minimă a oricăror construcții față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de **minim 3m**.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de **minim 4m.**;

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- în interiorul incintei se vor asigura obligatoriu alei pietonale.
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	48 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- realizarea de noi construcții/instalații/rețele publice se face de către autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- construcțiile și instalațiile aferente rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații (după caz), și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră contruibile toate parcelele existente, cu această funcțiune.
- se recomandă ca terenurile rezervate cimitirelor să nu se parceleze/dezmembreze decât din raționamente funcționale și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- cu excepția bisericilor și clopotnițelor, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **10,00 m** la coamă.

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- **CULORI** admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.
- Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare"

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice

ARTICOLUL 17 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.
- se vor asigura plantatii perimetrale in zona de retragere de 3 m de la limitele parcelei.

ARTICOLUL 18 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de max. **2,00 metri**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
- între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	49 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

POTmax recomandat = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale), **cu condiția asigurării pentru un loc de veci a unei suprafețe de 7,5 - 10mp**, din care **15 %** circulații, **5 %** plantații și **1 %** construcții (altele decât locul de veci).

ARTICOLUL 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT max = 0,15 (doar pentru construcții)

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține rețeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul național și județean și drumurile comunale și locale, dar și incintele aferente unităților de transport sau cu activități conexe (gări, halte) și calea ferată propriu-zisă din intravilan. În rețeaua de drumuri sunt incluse ampriza drumului și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament). Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate drumurilor nou propuse (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe).

Zona cuprinde următoarele subzone funcționale :

CCr - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)

CCf1 - zona căilor de comunicație feroviară (incinte gări)

CCf2 - zona căilor de comunicație feroviară (calea ferată)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

CCr

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- stații de transport în comun, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea)
- refugii și treceri de pietoni
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)

CCf1

- construcții aferente căilor de comunicație feroviară - gări și anexe ale acestora
- sedii administrative, spații comerciale și de prestări servicii de mici dimensiuni
- parcaje/garaje, platforme carosabile
- ateliere de întreținere și reparații, depozitare pentru transporturi feroviare
- locuințe de serviciu pentru personalul feroviar
- spații verzi, rețele tehnico-edilitare aferente

CCf2

- căi ferate, drumuri aferente căii ferate
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	50 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- lucrări hidrotehnice
- modernizarea căilor ferate și a intersecțiilor cu drumurile existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale căii ferate
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- sisteme de limitare a accesului, bariere, panouri fonice, etc.
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- traversarea cu drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI CCr, CCf1, CCf2

- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii.
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- pentru orice lucrare amplasată în zonele cu situri arheologice se va obține avizul **Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița**

CCr

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.
- stațiile de transport în comun și accesele noi cu condiția obținerii avizului Poliției rutiere.
- în baza unui PUZ aprobat în zonele rezervate pentru noi trasee de drumuri

CCf1

- orice construcție se va amplasa în baza avizului SNCFR
- locuințele de serviciu vor ocupa maxim 30% din aria desfășurată maxim admisă pe parcelă;
- orice construcție de la utilizări admise cu condiția prevederii de plantații de protecție către zonele care admit locuințe sau unități turistice.

CCf2

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului/căilor ferate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- CCr** - orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru drumurile nou propuse.
- CCf1** - activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale refozabile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	51 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

CCf2

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, chiar cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
 - efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar

CCr - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE**

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, **distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor** va fi de minimum:

- **13 m** pentru drumurile naționale,
 - **12 m** pentru drumurile județene
 - **10 m** pentru drumurile comunale.
- Se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele și regimul de aliniere prevăzute în planșele de reglementări.
 - Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
 - Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
 - Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul străzilor.
 - În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelilor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
 - Montarea rețelilor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
 - Se interzice amplasarea rețelilor edilitare 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 această natură.
 - Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
 - Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, 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.
 - Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	52 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0** metri pe drumul județean și de **4,0** metri pe celelalte drumuri
- Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
- Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație

CCf1 – INCINTELE AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- Pentru construcțiile administrative - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5 m.**
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri - 8.0 metri funcție de categoria drumului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile se vor retrage față de una din limitele laterale și posterioară conform Codului Civil
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **7,0m** dintr-o circulație publică în mod direct
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	53 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**ARTICOLUL 10 – RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE EXISTENTE**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare 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 această natură.

ARTICOLUL 12 – PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Conțești sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**ARTICOLUL 13 – PARCELAREA****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în **CCf1** și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp** cu condiția ca parcelele să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m**

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **11m - P+2+M**;
- mansarda va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	54 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice aferente transporturilor feroviare

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor feroviare, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan"
- sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, impropriei unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, roșu aprins, etc.
- garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 17 – SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	55 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete și se va asigura parcarele autovehiculelor (după caz)

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0** metri.
- acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- porțile de acces auto vor fi retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%;

ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5

CCf2 - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ (CALE FERATĂ)

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE

- **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limita de **20,00 m** distanță, măsurată din limita exterioară a căii ferate. În situația în care, zona de siguranță include terenuri proprietate privată, în caz de nevoie SNCFR poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **100,00 m** de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

THi - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE (intravilan)

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :
 - Cursuri de apă în intravilan
 - Canale de irigații

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	56 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- se admit lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare
- lucrări de întreținere, decolmatare, modernizare, etc a lucrărilor de îmbunătățiri funciare
- se admit lucrări de indiguiri și taluzări
- sunt admise lucrări de amenajare după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate.
- sunt admise lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, indiguiri pentru acumulări
- lucrări de poduri, podețe, lucrări necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă sau canalelor
- terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice utilizare admisă cu condiția obținerii avizului AN Apele Române sau ANIF
- cu condiția respectării zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107 /1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare și a fâșiilor plantate
- 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, lucrările de gospodărire și de captare a apelor și cele de îmbunătățiri funciare

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE****SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zona conține rețeaua de drumuri din extravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul național și județean și drumurile comunale și locale (de exploatare) și traseele căilor ferate.

În rețeaua de drumuri și căi ferate sunt incluse ampriza acestora și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament).

Suplimentar, în rețeaua de drumuri se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe)

Zona cuprinde următoarele subzone funcționale :

TCr - zona căilor de comunicație rutieră

TCf - zona căilor de comunicație feroviară;

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE****TCr**

- modernizarea drumurilor și intersecțiilor existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	57 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- stații de transport în comun, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea)
- refugii și treceri de pietoni
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare

TCf

- căi ferate
- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- lucrări hidrotehnice
- modernizarea căilor ferate și a intersecțiilor cu drumurile existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale căii ferate
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- sisteme de limitare a accesului, bariere, panouri fonice, etc.
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- traversarea cu drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului/căilor ferate.
- în zonele de protecție ale magistrelor (gaze, energie electrică, transport produse petroliere, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei (Transgaz, Transelectrica, Conpet, etc.)
- în zonele cu risc de inundabilitate este necesară întocmirea unui studiu hidrologic de detaliu, care va stabili limita de inundabilitate. În zona de protecție a cursurilor de apă sau canalelor de desecare se va obține avizul AN Apele Române.
- pentru orice lucrare amplasată în zonele cu situri arheologice se va obține avizul **Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița**

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE**TCr**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- distanța construcțiilor care generează trafic suplimentar, față de **drumurile naționale** va fi:
Extravilan - min. 50,0 m din marginea îmbrăcăminții asfaltice pentru drumurile naționale europene
 - **min. 30,0 m** din marginea îmbrăcăminții asfaltice pentru celelalte drumuri naționale
- să respecte următoarele distanțe minime de protecție:

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	58 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul drumurilor.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a rețelilor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- Montarea rețelilor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei de drumuri, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
- Se vor respecta profilele de drumuri anexe la prezenta documentație

TCf

- **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limita de **20,00 m** distanță, măsurată din limita exterioară a căii ferate. În situația în care, zona de siguranță include terenuri proprietate privată, în caz de nevoie SNCFR poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **100,00 m** de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - amplasarea oricăror construcții, chiar cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	59 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

TF - TERENURI FORESTIERE

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

TF - păduri, plantații forestiere, pepiniere silvice;

TF - PĂDURI, PLANTAȚII FORESTIERE, PEPINIERE SILVICE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din terenurile cu păduri, plantații forestiere, pepiniere silvice

- Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.
- Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic) proprietatea forestieră nu poate fi divizibilă sub limita de 1ha.
- Intervențiile în zona **TF** se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- construirea de drumuri și căi forestiere de transport noi și modernizarea celor existente
- plantații noi, pepiniere și solarii silvice
- construcții destinate exclusiv întreținerii și exploatarei pădurilor
- pândare pentru vânătoare

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru autorizarea intervențiilor în zonele cu valoare arheologică este necesar avizul de descărcare arheologică
- orice intervenție va se va face doar în baza avizului RNP - Romsilva, inclusiv în zona limitrofă de 1000m de la liziera acesteia
- sedii administrative, cabane, fazănării, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier cu condiția elaborării unui PUZ pentru introducerea terenului în intravilan;

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții sau cu încălcarea prevederilor codului silvic.
- se interzice amplasarea de rețele tehnico-edilitare aeriene pe plantațiile forestiere

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE

Conform Codului Silvic pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:

a) necesare explorării și exploatarei următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	60 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local. În înțelesul prezentei legi, categoria obiective sociale nu include locuințele individuale și ansamblurile rezidențiale edificate în fondul forestier proprietate publică;

c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".

e) rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;

f) repararea și întreținerea rețelilor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.

Amplasarea obiectivelor prevăzute la lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

b) suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp.

Schimbarea destinației obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier național mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare și aducere la starea inițială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării.

TA - ZONA TERENURILOR AGRICOLE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinație agricolă din extravilanul comunei, și cuprinde:

TAa - subzona destinată pentru activități agricole.

TAp - subzona destinată pentru activități de producere a furajelor și pentru pășutul animalelor (pășuni, izlazuri)

- **TAa** - terenuri agricole definite după cum urmează (conform Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare): "terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă"
- **TAp** - Pajiști permanente - Pajiștile din extravilanul localităților, sunt terenuri consacrate producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane, care nu au făcut parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatare timp de cel puțin 5 ani sau mai mult"
- Intervențiile în zona **TA** se fac doar conform prevederilor din Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- construcții care servesc activităților agricole (construcții de mici dimensiuni ca: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole);
- construirea de drumuri noi

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	61 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- lucrări de îmbunătățiri funciare
- echipamente aferente sistemelor de irigații
- plantații de protecție
- terenurile arabile situate în albiile râurilor, care nu pot fi folosite rentabil pentru alte destinații agricole, pot fi amenajate în bazine piscicole

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice:

- construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Se pot amplasa pe pajiști (excepții de la OUG nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare):

- a) construcții care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatațile agricole;
- b) refugii montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) drumuri publice și private;
- d) investiții realizate din fonduri europene;
- e) locuințe și investiții în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/județeană/regională aprobate de autoritățile administrației publice locale;
- f) acvacultură cu infrastructura și utilitățile necesare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru autorizarea intervențiilor **în zonele cu valoare arheologică** este necesară supravegherea / cercetarea arheologică și avizul DJC Dâmbovița sau Ministerului Culturii, după caz pentru toate intervențiile admise – se vor aplica prevederile **RLU pentru zone de protecție ale monumentelor istorice/siturilor arheologice și zona protejată**.
- orice intervenție pe terenurile cu destinația pășuni, fânețe, vii și livezi se va face doar în baza avizului Ministerului Agriculturii
- liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate -, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii nr. 18/1996 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.
- orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe în zona de protecție a sitului arheologic;

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :
 - albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor
 - albia majora – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	62 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**UTILIZĂRI ADMISE**

- se admit lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare
- se admit lucrări de îndiguiri și taluzări
- sunt admise lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate.
- sunt admise lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, îndiguiri pentru acumulări
- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă
- terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice utilizare admisă cu condiția obținerii avizului AN Apele Române
- cu condiția respectării zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare și a fâșiilor plantate
- 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.
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului AN Apele Române, ANRM și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	63 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ANEXA 1**ZONE DE PROTECTIE SANITARA**

conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	64 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 -"Amplasarea în localitati a rețelilor edilitare subterane executate în sapatura" stabileste distantele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conducele de apa se vor poza subteran, la adâncimea minima de înghet;
- conducele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar în punctele de intersectii la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizarii.

Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sanatatii privind normele de igiena și recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste:

- *norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor*

- Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

- Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

- Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

- *norme de igiena referitoare la amplasarea fântânilor*

- Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc.

- Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia

- În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- *norme de igiena referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide:*

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

- Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

- În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	65 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință

Dimensionarea zonei de protecție sanitara cu regim sever pentru construcții specifice :statiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calitatii apei deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie și altele asemenea -, stațiile de imbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

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

LATIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare— Legea Apelor

a) Latimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Latimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea 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 50m

b) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

-indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

-între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

-4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite: -3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Latimea zonei de protecție (m)

-baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale:

-20 m în jurul acestora

-instalații de determinare automată a calitatii apei, construcții și instalații hidrometrice

-2 m în jurul acestora

-borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor -1 m în jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	66 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI SIGURANTA ALE CAPACITATILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRE

Linie Electrica Aeriana LEA	Latimea zonei deprotectie si siguranta
1-110 kV	24 m
110 kV	37 m
220 kV	55 m
400 kV	75 m
750 kV	81 m

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
S.C. URBIS GeoProiect S.R.L.,

Coordonator,
 arh. Marius Albișor

Elaborat,
 arh. Magdalena Muscalu

V1R3 - final

	Proiectant de Specialitate	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	67 V1R3
	Proiectanți:	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	