

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna CONȚEȘTI, județul DÂMBOVIȚA

**REGULAMENT DE URBANISM PENTRU ZONA
PROTEJATĂ și ZONELE DE PROTECȚIE ALE
MONUMENTELOR ISTORICE și SITURILOR
ARHEOLOGICE**



octombrie 2017

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	1 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

CUPRINS

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC ȘI AL ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SITURILOR ARHEOLOGICE.....	3
CONȚEȘTI	3
ZP 1 Conțești	3
ZP 2 Conțești	4
ZP 3 Conțești	5
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE.....	6
CRÂNGAȘI	13
BOTENI	14
ZP 1 Boteni	14
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE.....	14
CĂLUGĂRENI ȘI MERENI	20
BĂLTENI	21
ZP 1 Bălteni	21
ZP 2 Bălteni	22
ZP 3 Bălteni	23
ZP 4 Bălteni	24
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE.....	25
CASE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI TRADIȚIONALĂ SAU CU VALOARE AMBIENTALĂ.....	31
SITURI ARHEOLOGICE.....	32

PEVEDERI LA NIVELUL ZONEI PROTEJATE DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC ȘI AL ZONELOR DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SITURILOR ARHEOLOGICE

CONȚEȘTI

ZP 1 Conțești



Obiectul protecției - zona de protecție a monumentului: **DB-II-m-B-17432 Biserica "Sf. Nicolae, Sf. Treime"**. Zona mai cuprinde și o locuință cu valoare ambientală – str. Poștei.

- Suprafața zonei protejate: **cca 8,67 ha, din care 7,63 ha în intravilan** și 1,04 ha în extravilan
- Amplasament - la intersecția străzilor Primăriei, Bisericii și Poștei.
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.2

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

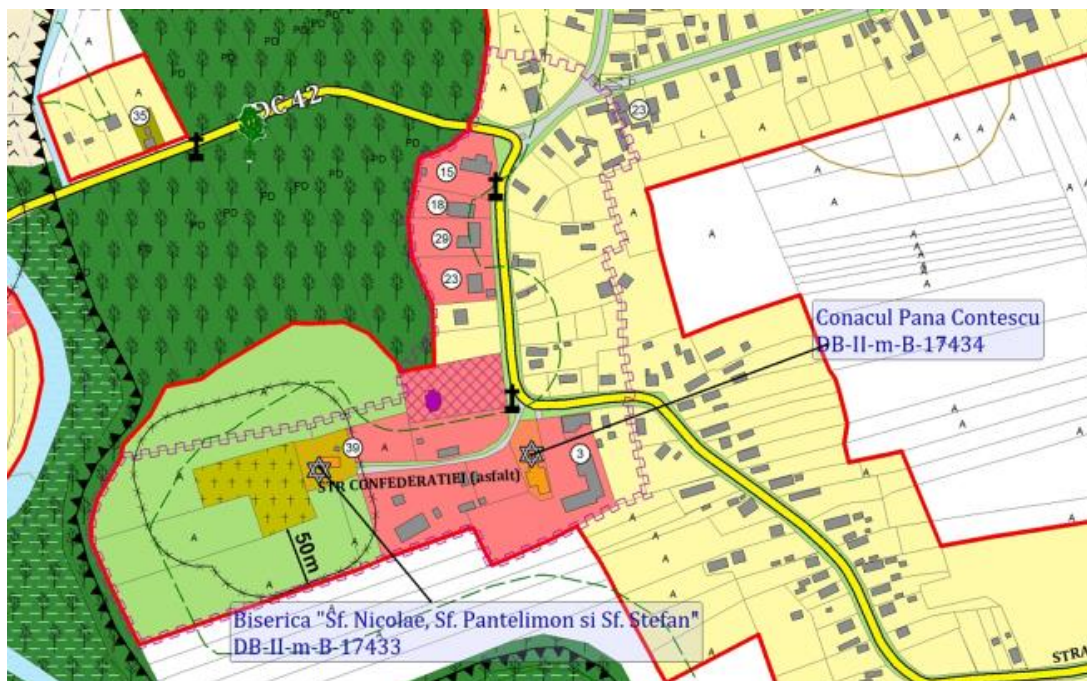
Lzp – zona de locuințe

GCzp – zona pentru gospodărie comunală

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este predominant rezidențială, excepție zona pentru gospodărie comunală - aferentă bisericii și cimitirului.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	3 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ZP 2 Conțești**Obiectul protecției - zonă construită protejată:**

DB-II-m-B-17433 - Biserica "Sf. Nicolae, Sf. Pantelimon și Sf. Ștefan";

DB-II-m-B-17434 - Conac și

casa cunoscută cu numele de „Conacul Pană Conțescu” propusă pentru clasare.

Construcția are valoare ambientală și este amplasată pe DC 42. Zona mai cuprinde 2 troițe cu valoare ambientală.

- Suprafața zonei protejate: **cca 10,45 ha**
- Amplasament - de-a lungul DC 42 și străzii Confederației.
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.2

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

Lzp – zona de locuințe și funcțiuni complementare

ISzp – zona pentru instituții și servicii

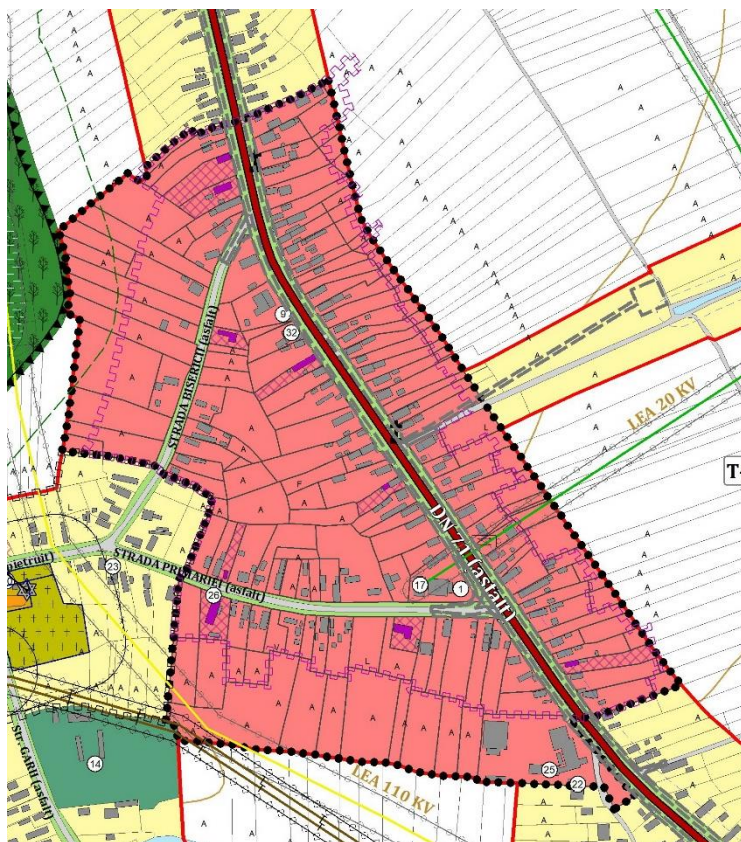
GCzp – zona pentru gospodărie comună

SP1zp – zona spații verzi amenajate

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este partajată de zona de locuințe (în partea de est a DC 42), zona de instituții publice și servicii reprezentată de incintele conacului, casei Pană Conțescu, școlii, sălii de festivități, poliției și grădiniței, zonă gospodărie comună - cimitirul și biserica și o zonă de spații verzi amenajate / parc cu rol de agrement și decorativ.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	4 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ZP 3 Conțești

Obiectul protecției - zonă construită protejată – propusă pe zona nucleului vechi al satului Conțești de Sus, unde există mai multe exemplare de arhitectură tradițională și clădiri cu valoare ambientală, ce se pot constitui într-un nucleu protejat. Zona cuprinde 9 construcții cu arhitectură tradițională sau valoare ambientală și 2 troițe.

- Suprafața zonei protejate: **cca 20,03 ha**
- **Amplasament** - de-a lungul DN71 și triunghiul format de străzile: Bisericii, Primăriei și Sfântul Dumitru.
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.2 – Reglementări

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

ISzp – zona pentru instituții și servicii

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este pentru instituții și servicii, constituind zona centrală a comunei, care concentrează funcțiunile reprezentative la nivelul acesteia: primărie, grădiniță, poștă, dispensar uman, cabinet stomatologie, farmacie, unități comerciale sau de prestări servicii.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	5 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1 - Utilizări admise**

Lzp - Locuințe și anexe gospodărești (garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, patule, magazine, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foișoarele și altele asemenea)

Turism rural – pensiuni/agropensiuni noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști.

Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe și anexe gospodărești

ISzp se admit construcții noi care se înscriu în utilizările existente: școală, grădiniță, sală festivități, poliție locală sau construcții cu destinație complementară sau publică.

Se admite modernizarea, extinderea, desființarea construcțiilor existente.

Se mai admit: mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești

GCzp - cimitir; capele mortuară; circulații carosabile; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare; alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

- se admit lucrări de reparații, consolidare, restaurare, modernizare și întreținerea a bisericilor existente.

SP1zp - 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

În toate zonele se mai admit:

Înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente

Modernizarea drumurilor existente

Spații verzi plantate de agrement, decorative sau cu rol de protecție, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiții

În toate zonele - Pentru orice intervenție se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

În zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora

Lzp - Construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de 5 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;

În zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.

SP1zp

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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	6 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- 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

Lzp

- instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, cu excepția celor de la utilizări admise cu sau fără condiții.
- construcții provizorii de tip chioșc.
- 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;
- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții

ISzp – orice alte funcțiuni în afara celor admise cu sau fără condiții

GCzp - nu se vor permite înhumări/locuri de veci la o distanță mai mică de 20 m în jurul bisericii monument istoric.

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

SP1zp - 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 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.

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

- **construcții administrative** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- **construcții de agrement** - salile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;
- **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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	7 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

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 cult** – funcție de specificul cultului; (pentru ritul ortodox – altarul se va amplasa către est)

Articolul 5 – Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prospectele străzilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

Lzp - retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 3 m**

ISzp – retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **5 m**.

GCzp – se recomandă amplasarea mormintelor și altor construcții admise la min. 3 m

SP1zp – Construcțiile admise (adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere) se vor amplasa la minim 5 m față de aliniamentul la stradă

Pentru toate zonele:

Se vor păstra aliniamentele existente.

- în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

Lzp- 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**,

- 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.

ISzp - 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 **5m**,
- 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**,
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	8 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0 m** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

GCzp - 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 va fi conform Codului Civil, iar față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim 3m**.

SP1zp - construcțiile admise (adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere) se vor amplasa cu respectarea Codului Civil și normelor sanitare.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 - Accese carosabile

Lzp - 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;

ISzp, GCzp, SP1zp - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6,00m** dintr-o circulație publică în mod direct

Pentru toate zonele:

Parcarea 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.

- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- se vor separa accesele 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.

GCzp, SP1zp - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate. Suplimentar:

- 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	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	9 V1R2
	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 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

Este interzisă dezmembrarea parcelelor.

În situații de excepție acestea se poate face doar în baza avizului Direcției pentru Cultură Dâmbovița. Operațiunile se vor marca în teren.

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

Lzp - regim maxim de înălțime - **P**, Hmax cornișă = 3,5m, Hmax coamă = 6,0m

Înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la **coamă sau cornișă** în punctul cel mai înalt.

ISzp – obiectivele de utilitate publică existente (școli, grădinițe, primărie, etc) vor păstra regimul de înălțime existent și nu se vor supraetaja.

ISzp, GCzp, SP1zp - cu excepția bisericilor, turlelor și clopotnițelor, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **6,0m** la coamă.

Pentru toate zonele:

Se va respecta suplimentar condiția de **"non altius tollendi"**.

Se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	10 V1R2
	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

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară. Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă.

Modul volumetric maxim: 8 x 12 m

ACOPERIȘ: tip șarpantă, în patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic sau tablă plană (culoare gri mat).

ASPECT: construcțiile vor păstra raportul plin/gol specific zonei.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn sau lemn stratificat. Nu sunt admise tâmplării din PVC sau aluminiu.

CULORI admise pentru **fațade**: albă (de preferat) sau din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu : alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru **învelitori** se admit doar : gri mat.

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 tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații special. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

GCzp – se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

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;

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	11 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- 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.
- se vor prevedea spații pentru rastele de biciclete pentru vizitatori, excepție zona de locuințe.

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:

Lzp - 40% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

ISzp - 30% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

GCzp - 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 perimetrare in zona de retragere de 3 m de la limitele parcelei.

Pentru toate zonele:

- 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;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini.
- 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

Lzp, ISzp

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 1,80 metri,
- în cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,80 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu. 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.
- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcelarului tradițional.

GCzp - 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.

SP1zp - 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 Hmax=2,0m. Scuarurile pot fi îngrădite cu garduri cu înălțimi de până la 60cm (de lemn, metalice sau gard viu)

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	12 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articolul 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****Lzp - POTmax = 30%****ISzp – POT maxim = 30 % (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 recreație, de regulă 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 recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.**

GCzp - 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 decăt locul de veci).

SP1zp - 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.

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**Lzp - CUT max = 0,3****ISzp – CUT max = se recomandă menținerea CUT existent sau maxim 0,6****GCzp - CUT max = 0,15 (doar pentru construcții)**

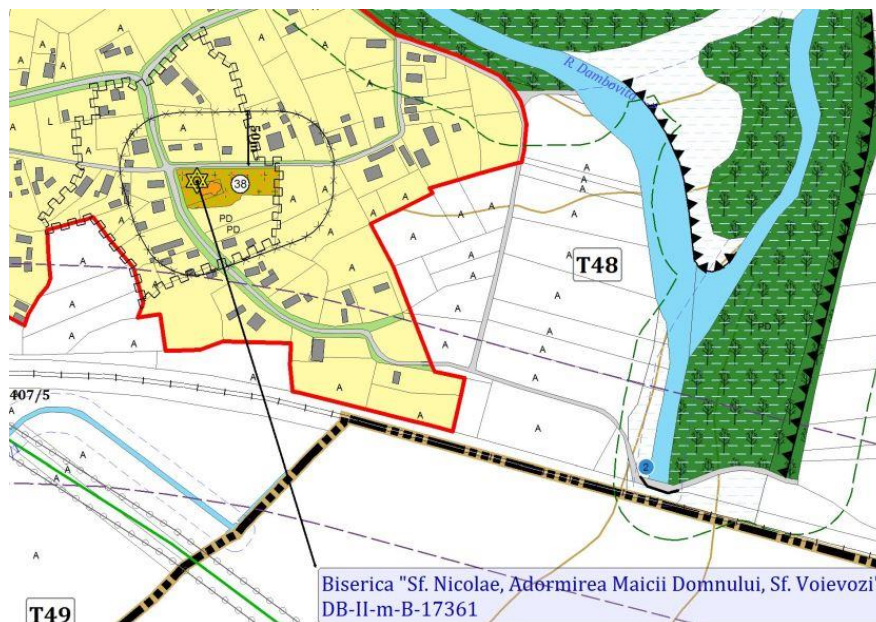
SP1zp - CUT maxim = 0,3 (aria construită desfășurată include aria desfășurată a construcțiilor, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban).

CRÂNGAȘI

Nu există zone de protecție sau protejate.

Construcției de pe strada 26 Octombrie, i se va conserva arhitectura.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	13 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

BOTENI**ZP 1 Boteni**

Obiectul protecției - zona de protecție a monumentului: **DB-II-m-B-17361 Biserica „Adormirea Maicii Domnului și Sf. Voievozi”.**

- Suprafața zonei protejate: **cca 3,0 ha**
- Amplasament – în sudul satului Boteni
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.2

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

Lzp – zona de locuințe

GCzp – zona pentru gospodărie comunală

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este predominant rezidențială, excepție zona pentru gospodărie comunală – biserica și cimitirul aferent acesteia.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Lzp - Locuințe și anexe gospodărești (garaje, bucătării de vară, 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)

Turism rural – pensiuni/agropensiuni noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști.

Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe și anexe gospodărești

Mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	14 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

GCzp - cimitir; capele mortuară; circulații carosabile; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare; alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

- se admit lucrări reparații și lucrări de consolidare, restaurare, modernizare și întreținerea a bisericii existente.

În toate zonele se mai admit:

Înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente

Modernizarea drumurilor existente

Spații verzi plantate de agrement, decorative sau cu rol de protecție, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiții

În toate zonele

Pentru orice intervenție se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

În zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora

Lzp - Construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de 5 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;

În zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Lzp

- servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol.
- construcții provizorii de tip chioșc.
- 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;
- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții

GCzp - nu se vor permite înhumări/locuri de veci la o distanță mai mică de 20 m în jurul bisericii monument istoric.

- 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

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.

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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	15 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- **construcții de cult** – funcție de specificul cultului; (pentru ritul ortodox – altarul se va amplasa către est)

Articolul 5 – Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prospectele străzilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

Lzp - retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 3 m**

GCzp – se recomandă amplasarea construcțiilor admise la **min. 3 m**

Pentru toate zonele:

Se vor păstra aliniamentele existente.

- în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

Lzp- 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**,

- 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.

GCzp - construcțiile anexă, se vor amplasa cu respectarea Codului Civil față de limitele de proprietate.

- între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,00** metri

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 - Accese carosabile

Lzp - 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;

GCzp - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6,00m** dintr-o circulație publică în mod direct

Pentru toate zonele:

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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	16 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

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.

- se vor separa accesele 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.

GCzp - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate. Suplimentar:

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

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.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	17 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

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**

Este interzisă dezmembrarea parcelelor.

În situații de excepție acestea se poate face doar în baza avizului Direcției pentru Cultură Dâmbovița. Operațiunile se vor se vor marca în teren.

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

Lzp - regim maxim de înălțime - **P**, Hmax cornișă = 3,5m, Hmax coamă = 6,0m

Înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la **coamă sau cornișă** în punctul cel mai înalt.

GCzp - cu excepția bisericilor, turelor și clopotnițelor, înălțimea maximă a construcțiilor anexe nu va depăși **6,0m** la coamă.

Pentru toate zonele:

Se va respecta suplimentar condiția de "**non altius tollendi**".

Se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

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

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară. Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă.

Modul volumetric maxim: 10 x 12 m

ACOPERIȘ: tip șarpantă, în patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic sau tablă plană (culoare gri mat).

ASPECT: construcțiile vor păstra raportul plin/gol specific zonei.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn sau lemn stratificat. Nu sunt admise tâmplării din PVC sau aluminiu.

CULORI admise pentru **fațade**: albă (de preferat) sau din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu : alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru **învelitori** se admit doar : gri mat.

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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	18 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada 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 special. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

GCzp – se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

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.
- se vor prevedea spații pentru rastele de biciclete pentru vizitatori, excepție zona de locuințe.

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:

Lzp - 40% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

GCzp - 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 plantații perimetrale în zona de retragere de 3 m de la limitele parcelei.

- 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;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini.
- 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

Lzp

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 1,80 metri,

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	19 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- în cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,80 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu. 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.
- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcelarului tradițional.

GCzp - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de max. **2,0 m**. Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,0 m**.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lzp - POTmax = 20%

GCzp - 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)

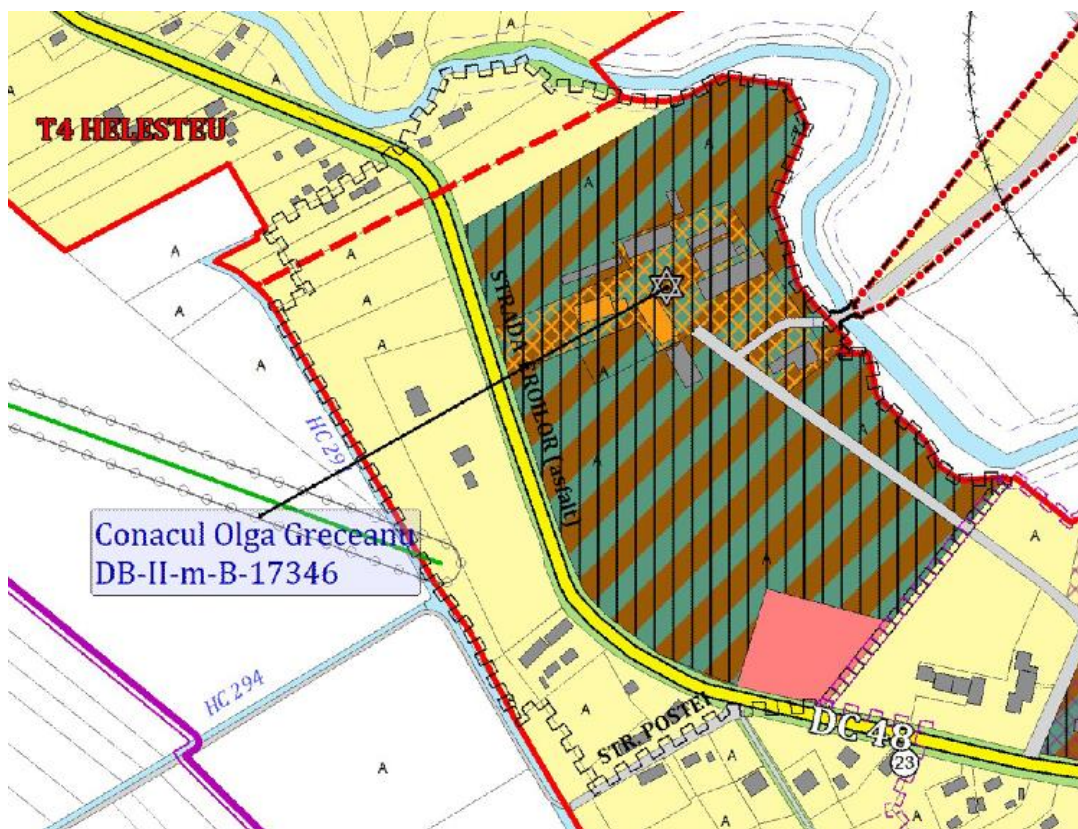
Lzp - CUT max = 0,3

GCzp - CUT max = 0,15 (doar pentru construcții)

CĂLUGĂRENI ȘI MERENI

Nu există monumente istorice clasate: au fost identificate o serie de case cu arhitectură tradițională sau cu valoare ambientală care sunt marcate pe planșele de reglementări urbanistice – zonificare și pentru care se vor respecta măsurile prevăzute la cap. CASE CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU TRADIȚIONALĂ SAU CU VALOARE AMBIENTALĂ.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	20 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

BĂLTENI**ZP 1 Bălteni**

Obiectul protecției - zona de protecție a monumentului: **DB-II-m-B-17346 Conacul „Olga Greceanu”** - Str. Eroilor 186C

- Suprafața zonei protejate: **cca 10,74 ha**
- Amplasament – pe DC 48, fosta incintă agricolă a Agrincor Cornățelu
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.3

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

Lzp – zona de locuințe

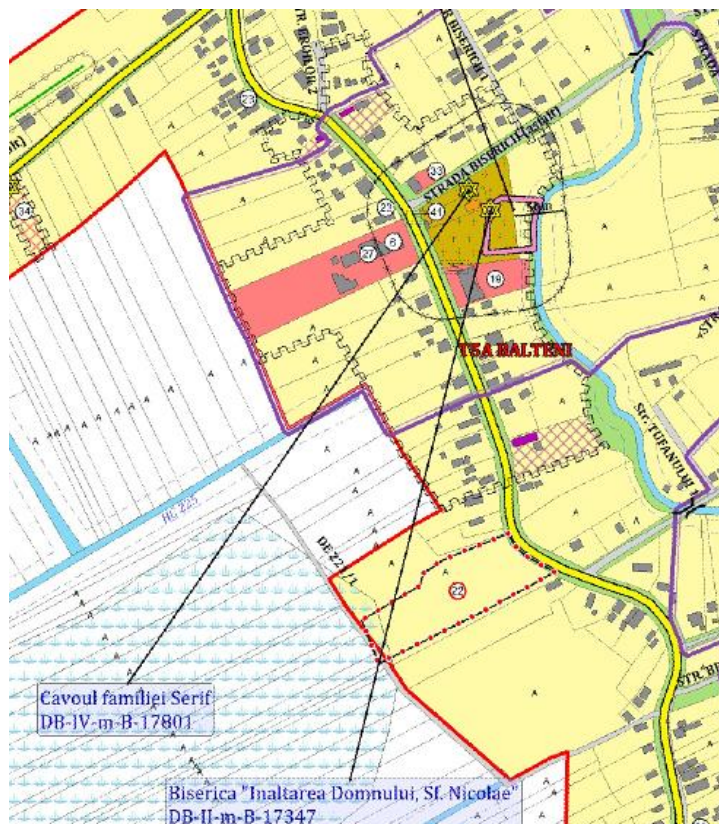
ISzp – zona pentru instituții și servicii

A/IDzp – zona pentru unități agricole / industriale

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este predominant agro/industrială fiind o fostă incintă agricolă a Agrincor Cornățelu. Restul zonei este rezidențială, excepție zona de instituții publice și servicii prevăzută pentru eventuale obiective de utilitate publică.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	21 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ZP 2 Bălteni

Obiectul protecției - zona de protecție a monumentelor:

DB-II-m-B-17347 Biserica „Înălțarea Domnului și Sf. Nicolae” și

DB-IV-m-B-17801 Cavoul familiei Serif din cimitirul bisericii -

- Suprafața zonei protejate: **cca 8,70 ha**
- Amplasament – Str. Eroilor 67 (DC 48)
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.3

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

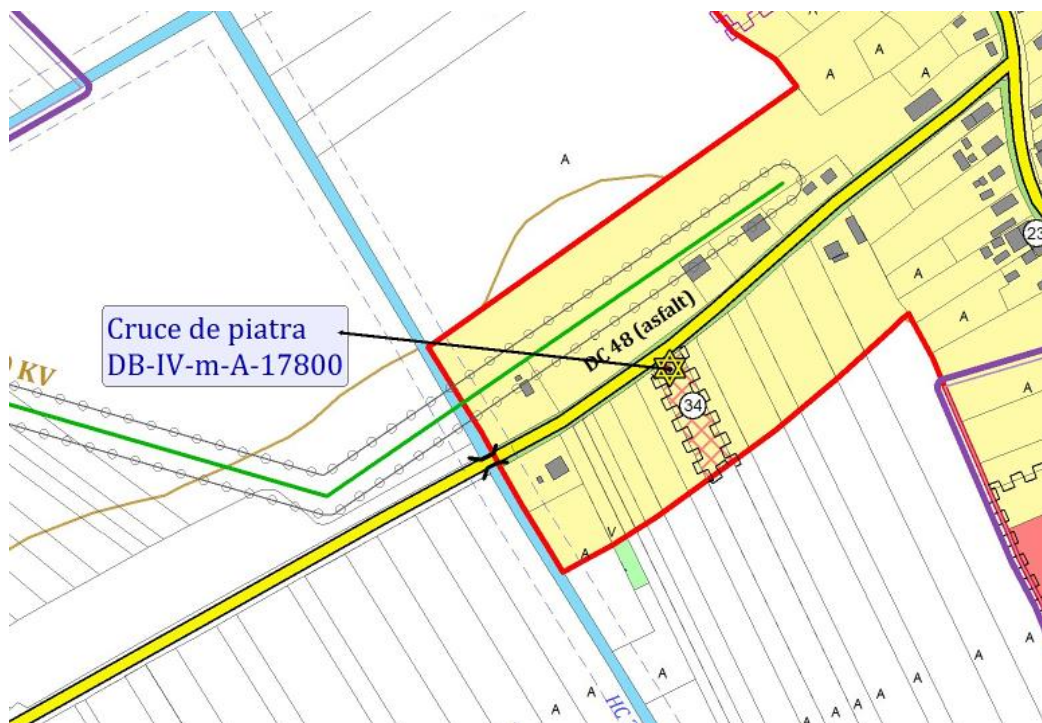
Lzp – zona de locuințe

ISzp – zona pentru instituții și servicii

GCzp – zona pentru gospodărie comunală

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea zonei este preponderant rezidențială, dar se constituie și ca o zonă de interes public local datorită existenței în zona adiacentă bisericii și cimitirului a școlii, grădiniței, dispensarului, căminului cultural și mici spații comerciale. Zona cuprinde și 3 clădiri cu arhitectură tradițională și valoare ambientală.

ZP 3 Bălteni

Obiectul protecției - zona de protecție a monumentului: **DB-IV-m-A-17800 Cruce de piatră**

- Suprafața zonei de protecție: **cca 1500 mp**
- Amplasament – Str. Eroilor 67 (DC 48)
- Modul de delimitare: pe limita cadastrală a parcelei (partea din intravilan), conform planșei 3.3

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

Lzp – zona de locuințe

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Crucea este aplatată într-o zonă reglementată ca rezidențială, încă neconstruită, la intrarea în sat pe DC 48 dinspre DN 71.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	23 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

ZP 4 Bălteni

Obiectul protecției - zonă construită protejată – propusă datorită existenței în zonă a unor construcții de tip conac propuse pentru clasare.

- Suprafața zonei protejate: **cca 8,37 ha**
- **Amplasament** - de-a lungul DC48
- Modul de delimitare: pe limite cadastrale, conform planșei 3.3 – Reglementări

Zona cuprinde următoarele zone funcționale:

Lzp – zona pentru locuințe

A/IDzp – zona pentru unități agricole / industriale

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este pentru locuințe și dotări complementare, cu excepția unei incinte în care a funcționat și funcționează în continuare o societate comercială care desfășoară activități agricole și de servicii.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Articolul 1 - Utilizări admise**

Lzp - Locuințe și anexe gospodărești (garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri, patule, magazine, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foișoarele și altele asemenea)

Turism rural – pensiuni/agropensiuni noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști.

Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe și anexe gospodărești

Mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești

Crucea de piatră se va restaura și i se va asigura stabilitatea. Zona de protecție se referă la parcela pe care este amplasată, iar protejarea va însemna curățarea periodică de vegetație, asigurarea împotriva prăbușirii și a vandalizării (lovire, sgrăfitare, murdărire de orice fel).

ISzp - se admit construcții noi care se înscriu în utilizările existente: școală, grădiniță, sală festivități, poliție locală sau construcții cu destinație complementară sau publică.

Se admite modernizarea, extinderea, desființarea construcțiilor existente.

Se mai admit mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești

GCzp - cimitir; capele mortuară; circulații carosabile; circulații pietonale; plantații; pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare; alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

- se admit reparații și lucrări de consolidare, restaurare, modernizare și întreținerea a clădirilor existente.

A/IDzp – se admit lucrări de reparații curente, modernizare și întreținere, desființare a construcțiilor existente

- se permite consolidarea, modernizarea și refuncționalizarea doar a construcțiilor marcate ca monument sau cu valoare arhitecturală și ambientală doar pentru destinația inițială de locuință sau sediu administrativ pentru funcțiunea de bază.

În toate zonele se mai admit:

Înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente

Modernizarea drumurilor existente

Spații verzi plantate de agrement, decorative sau cu rol de protecție, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiții**În toate zonele**

Pentru orice intervenție se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

În zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora

Lzp - Construirea de **pensiuni/agropensiuni** noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de 5 camere de cazare indiferent de suprafața terenului și cu condiția asigurării spațiilor verzi și locurilor de parcare în incinta proprie 1 loc parcare/cameră;

În zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	25 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

A/IDzp – orice construcție nouă se va amplasa în baza unui PUZ aprobat

Articolul 3 - Utilizări interzise

Lzp

- servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol.
- construcții provizorii de tip chioșc.
- 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;
- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții

ISzp – orice alte funcțiuni în afara celor admise cu sau fără condiții

GCzp - nu se vor permite înhumări/locuri de veci la o distanță mai mică de 20 m în jurul bisericii monument istoric.

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

A/IDzp – unități mari de servicii, instituții, activități de depozitare

- orice activitate poluantă de tip industrial și agricol
- construcții provizorii

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.

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

- **construcții de cult** – funcție de specificul cultului; (pentru ritul ortodox – altarul se va amplasa către est)

Articolul 5 – Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prospectele străzilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

Lzp - retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 3 m**

ISzp – retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **5 m**.

GCzp – se recomandă amplasarea construcțiilor admise la **min. 3 m**

A/IDzp – retragerea minimă față de aliniamentul la stradă se va stabili prin PUZ

Pentru toate zonele:

Se vor păstra aliniamentele existente.

- în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	26 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

Lzp- 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**,

- 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.

ISzp - clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- retragerea minimă a oricăror construcții față de limitele laterale va fi conform Codului Civil, iar față de limita posterioară va fi de **minim 3m**.

GCzp - între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,00** metri

- construcțiile anexă, se vor amplasa cu respectarea Codului Civil față de limitele de proprietate.

A/IDzp – retragerea noilor construcții se va stabili prin PUZ

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 8 - Accese carosabile**

Lzp - 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;

ISzp, GCzp - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6,00m** dintr-o circulație publică în mod direct

A/IDzp – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate zonele:

Parcarea 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 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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	27 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

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 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 (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții.

GCzp - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate. Suplimentar:

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

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**

Este interzisă dezmembrarea parcelelor.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	28 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

În situații de excepție acestea se poate face doar în baza avizului Direcției pentru Cultură Dâmbovița. Operațiunile se vor se vor marca în teren.

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

Lzp - regim maxim de înălțime - **P**, Hmax cornișă = 3,5m, Hmax coamă = 6,0m

Pentru zona protejată ZP4 regimul de înălțime maxim poate fi P+1, Hmax cornișă = 6,0m, Hmax coamă = 8,0m

Înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la **coamă sau cornișă** în punctul cel mai înalt.

ISzp - obiectivele de utilitate publică existente (școală, grădiniță, cămin cultural, dispensar, etc) vor păstra regimul de înălțime existent și nu se vor supraetaja.

GCzp - cu excepția bisericilor, turelor și clopotnițelor, înălțimea maximă a construcțiilor anexe nu va depăși **6,0m** la coamă.

A/ID – înălțimea maximă se va stabili prin PUZ

Pentru toate zonele:

Se va respecta suplimentar condiția de **"non altius tollendi"**.

Se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

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

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară. Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă.

Modul volumetric maxim: 10 x 12 m

ACOPERIȘ: tip șarpantă, în patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic sau tablă plană (culoare gri mat).

ASPECT: construcțiile vor păstra raportul plin/gol specific zonei.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn sau lemn stratificat. Nu sunt admise tâmplării din PVC sau aluminiu.

CULORI admise pentru **fațade**: albă (de preferat) sau din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu : alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru **învelitori** se admit doar : gri mat.

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 tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

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

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	29 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații special. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- GCzp** – se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

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.
- se vor prevedea spații pentru rastele de biciclete pentru vizitatori, excepție zona de locuințe.

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:

Lzp - 40% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

ISzp - 30% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

GCzp - 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 plantații perimetrice în zona de retragere de 3 m de la limitele parcelei.

- 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;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini.
- 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.

A/ID – 30% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

Articolul 18 – Împrejmuiri

Lzp, ISzp, A/IDzp

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 1,80 metri,
- în cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,80 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu. 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.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	30 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.
- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcellarului tradițional.

GCzp - împrejurimile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de max. **2,0** metri. Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,0m**.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Lzp - POTmax = 20%

ISzp – POT maxim = 30 % (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 recreație, de regulă 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 recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.**

GCzp - 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).

A/ID – se va stabili prin PUZ

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Lzp - CUT max = 0,3

ISzp – CUT max – se recomandă menținerea CUT existent sau maxim 0,4

GCzp - CUT max = 0,15 (doar pentru construcții)

A/ID – se va stabili prin PUZ

CASE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI TRADIȚIONALĂ SAU CU VALOARE AMBIENTALĂ

Pentru casele identificate ca având arhitectură tradițională sau valoare ambientală și localizate în plan, se vor lua măsuri locale de conservare, păstrare a stilului arhitectural și decorațiunilor specifice, încurajarea renovării cu tehnici și materiale tradiționale.

În situația construirii pe parcela fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	31 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

În situația demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea desființării se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii care se demolează întocmită de personal atestat și avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

SITURI ARHEOLOGICE

Pentru siturile arheologice aflate în extravilan, delimitarea se face cu coordonate Stereo 70, după razele din planșele de reglementări urbanistice

Pentru toate siturile arheologice clasate LMI, situate în intravilan și extravilan se va solicita un studiu arheologic, care va determina suprafața siturilor, cu coordonate stereo 70, precum și datele de interes referitoare la acestea.

- **Funcțiuni admise** : culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului; cercetarea arheologică.
- **Funcțiuni interzise**: orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe;
- **Interdicție temporară de construire** – până la cercetarea exhaustivă a zonei sau descărcarea de sarcină arheologică.

Proiectant de specialitate :

S.C URBIS GEOPROIECT S.R.L

Elaborat,

arh. Magdalena Muscalu

Coordonator,

arh. Marius Albișor

Versiunea **V1R2** – versiune finală

	Proiectant de Specialitate	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	32 V1R2
	Proiectanți	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	