CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

COMUNA COSTESTII DIN VALE

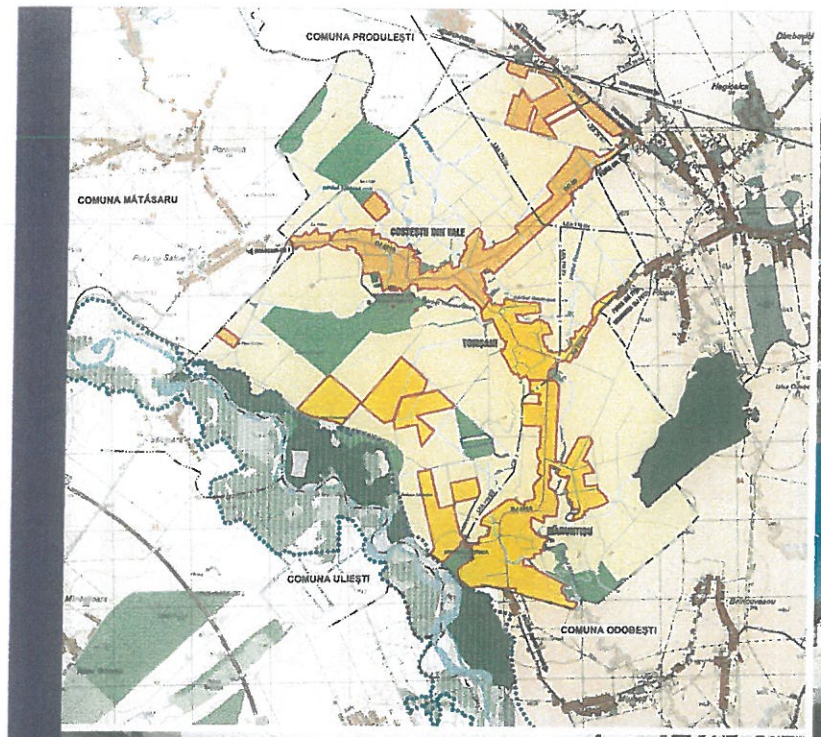
JUDETUL DAMBOVITA

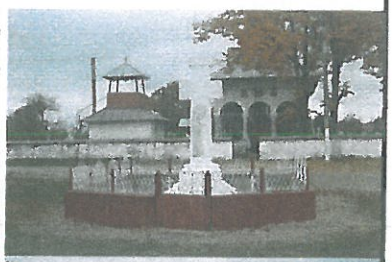
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic si proiectului de
Pentru P.U.D. P.U.Z. P.U.G.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-şef

PUG	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL	2013

PROIECT NR. 36 / 2013

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG





ARHITECTURA URBANISM

ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

CERT SYSTEMS AMG-OC 01 BZ - SR EN ISO 9001:2008
CERT SYSTEMS AMG-OC 10095 - SR EN ISO 14001:2005
CERT SYSTEMS AMG-OC 20079 - SR OHSAS 18001:2008

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTESTII DIN VALE , CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA

ARHITECTURA URBANISM

ARCHITECTURE SRL

TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA

telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

CERT SYSTEMS AMG-O.C. 01 BZ - SR EN ISO 9001:2008
CERT SYSTEMS AMG-O.C. 10095 - SR EN ISO 14001:2005
CERT SYSTEMS AMG-O.C. 20079 - SR OHSAS 18001:2008

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

COMUNA COSTESTII DIN VALE

JUDETUL DAMBOVITA

PUG	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL	2013

PROIECT NR. 36 / 2013

VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G. și R.L.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect sef

SOCIETATEA COMERCIALA ARCHITECTURE S.R.L. TARGOVISTE - ROMANIA

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4472
Răzvan NITESCU
Arhitect cu drept de semnătură

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6778
Sorin Luchian NIȚESCU
Arhitect cu drept de semnătură

COLECTIV DE ELABORARE		
Sef proiect	arh. Razvan Nitescu	
Coordonator proiect	arh. Luchian Nitescu	
Urbanism	arh. Luchian Nitescu	
Urbanism	ing. Mirela Cojoaca	
Urbanism	teh. Florin Oprescu	
Istorie Arheologie	arh. Doina Petrescu	
Probleme geotehnice si hidro-geologice	dr. ing. geolog Mihai Alexandru Samoila	
Retele tehnico-edilitare	ing. Vlad Cristescu	
Tehnoredactare piese desenate	ing. Mirela Cojoaca	
Verificator urbanism	arh. Mircea Nitescu	

RUR Mircea D. NIȚESCU arhitect DEF6

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTESTII DIN VALE , CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA

CONTINUT

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.G. - R.L.U.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect şef,

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG (RLU)

1.1. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **(RLU)** aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL **(PUG)** este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, reguli de amplasare, realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, pe intreg teritoriul intravilan si extravilan al localitatilor comunei **COSTESTII DIN VALE**.

1.2. **RLU** insoteste, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului urbanistic general aprobat.**

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale,** ca urmare a aprobarii sale de catre Consiliul Local , pe baza avizelor obtinute conform prevederilor legale.

1.4. Daca prevederile altor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale - PUZ sau Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD), pentru una sau mai multe parti componente ale localitatilor Comunei **COSTESTII DIN VALE**, schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesara actualizarea Planului Urbanistic General, conform legii.

1.5. **Modificarea PUG si RLU, aprobate conform legii de catre Consiliul Local al Comunei Costestii din Vale, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

Orice alta documentatie de urbanism (PUZ, PUD) care modifica prevederile prezentului regulament, va contine piesele desenate modificatoare ale UTR, precum si un capitol distinct in regulamentul aferent, piesa scrisa continand toate reglementarile noi care le modifica pe cele din documentatia initiala.

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea Consiliului Local privind aprobarea PUZ sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG se elaboreaza pe baza unui sistem unitar de norme tehnice si juridice, se sprijina pe o vasta baza legala -legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor.

- **Regulamentul Generel de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 - republicare 27.11.2002;**
- **GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);**
- **GHIDUL privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;**
- **Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - republicata ;**
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - republicata ;**
- **Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei nr. 839 / 12.10.2009**
- **Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea si completarea Legii administratiei publice locale nr. 215 / 2001)**
- **Legea fondului funciar, nr. 18/1991 - republicata, cu modificarile si completerile ulterioare;**
- **OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar, nr. 18 / 1991**

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
AVIZ PENTRU NESCHIMBARE
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-şef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel/fax: 0245 210 449, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

- **Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara ;**
- **Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia ;**
- **Legea nr. 54 / 1998 privind circulatia juridica a terenurilor, cu modificarile ulterioare ;**
- **Legea nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile ulterioare ;**
- **Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ;**
- **Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local ;**
- **Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare ;**
- **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului ;**
- **OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea si completarea OUG Nr. 195 / 2005 privind protectia mediului ;**
- **Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicataa 2009 ;**
- **Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane ;**
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996-Legea apelor ;**
- **Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea si completarea Legii nr.107 din 25.09.1996-Legea apelor ;**
- **Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deseurilor ;**
- **HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica ;**
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare ;**
- **OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare ;**
- **OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea si completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 48 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind amplasarea si exploatarea balastierelor din zona drumurilor si a podurilor ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;**
- **Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;**
- **Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;**
- **Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute ;**
- **Legea nr. 363 / 2006 privind aprobarea PATN – Sectiunea a I-a – Retele de transport ;**
- **Legea nr. 171 / 1997 privind aprobarea PATN – Sectiunea a II-a – Apa ;**
- **Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III-a – Zone protejate ;**
- **Legea nr. 351 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati ;**
- **Legea nr. 100 / 2007 pentru modificarea si completarea Legii nr. 351 / 2001 ;**
- **Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea PATN – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural ;**
- **Legea nr. 190 / 2009 pentru aprobarea OUG nr. 142 / 2008**
  privind aprobarea PATN – Sectiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice ;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z. MAI 2014
Nr. ..... din .....
Arhitect șef
.....

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

- **OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice ;**
- **Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice ;**
- **Ordinul MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**
- **Ordinul MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**
- **HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;**
- **HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .**
- **Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;**
- **Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL ;**
- **"NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacitatilor energetice", aprobata prin Ordinul ANRE 4/2007 si modificata prin Ordinul 49/2007 al ANRE)**
- **Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 privind aprobarea "Normelor si Prescriptiilor Tehnice actualizate, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului ;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului.**

CONFORM CU ORIGINALUL

PRINCIPALELE SURSE DE DOCUMENTARE

- **PUG si RLU, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA -Targoviste, in perioada 1999-2002 si aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 22 / 27.07.2004 ;**
- **Planuri Urbanistice Zonale elaborate si aprobate anterior ;**
- **Studii de fezabilitate si alte proiecte elaborate anterior , privind infrstructura tehnico-edilitara, reabilitari de drumuri si strazi, lucrari hidrotehnice, alte obiective de investitii ;**
- **PATN – sectiunile : I (Retele de transport), II (Apa), III (Zone protejate), IV (Reteaua de localitati), V (Zone de risc natural), aprobate prin Legile nr. 363/2006, 171/1997 (20/2006), 5/2000, 351/2001 (83/2004, 308/2006, 100/2007, 106/2010, 264/2011), 575/2001 ;**
- **PATJ DAMBOVITA - 1998-2003, documentatii elaborate de SC PROIECT DAMBOVITA SA - Targoviste ;**
- **Strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei Costestii din Vale pentru perioada 2008-2013 ;**
- **Dictionar istoric al judetului Dambovita (Elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu si prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" si Muzeul Judetean Dambovita)-1983 ;**
- **Lista monumentelor istorice de pe teritoriul comunei Costestii din Vale, judetul Dambovita - extras LMI 2010 ;**
- **Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei Costestii din Vale, judetul Dambovita - extras RAN 2013 ;**
- **Date statistice – Recensamantul populatiei si al locuintelor - 2002, 2011 (Directia Judeteana de Statistica - Dambovita) ;**
- **Alte date si informatii furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primariei Costestii din Vale, cerinte si optiuni ale comunitatii locale, legate de dezvoltarea urbanistica a localitatilor comunei ;**
- **Legislatia de urbanism si cea complementara domeniului ;**
- **Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior.**

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

2.2. Regulamentul Local de Urbanism preia solutiile urbanistice de baza din **PUG aprobat** si opereaza anumite modificari si completari in concordanta cu cerintele actelor normative si legislative aparute ulterior elaborarii documentatiei initiale.

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
tel./fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat, cuprinde norme tehnice si juridice obligatorii pentru executarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate in intravilan sau extravilan. Se excepteaza construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Teritoriul intravilan este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor, fiind structurat, la nivel teritorial pe **TRUPURI** : trupurile principale ale localitatilor si celelalte trupuri apartinatoare acestora.

Trupurile sunt unitati de suprafata ale teritoriului intravilan (cu functiuni diverse), vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu.

Teritoriul intravilan propus pentru localitatile comunei COSTESTII DIN VALE a fost structurat pe mai multe unitati de suprafata, cu functiuni diverse, (vetrele principale ale localitatilor sau subunitati apartinatoare, precum si alte subunitati izolate, dispersate in teritoriu), **numite TRUPURI, astfel** :

● - **T1 - Sat COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T1a - Parc industrial (activitati de tip I) ;
T1b - Ferma (activitati de tip A) ;
T1c, T1d, T1e - Puturi forate (sursa de apa potabila - activitati de tip TE) ;
T1f - Parc fotovoltaic (activitati de tip I) ;
T1g - Statie prelucrare agregate minerale (activitati de tip I) ;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect sef

● - **T2 - Sat TOMSANI** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T2a - Balastiere (activitati de tip I) ;

CONFORM CU ORIGINALUL

● - **T3 - Sat MARUNTISU** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri apartinatoare :
T3a - Obiective agro-industriale (activitati de tip A si I) ;
T3b - Parc fotovoltaic (activitati de tip I si A) ;
T3c - Obiective agro-industriale (activitati de tip A si I, nepoluante) ;
T3d - Statie de epurare (activitati de tip TE) ;

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

3.2. Teritoriul intravilan aprobat conform legii si configurat in **plansa nr. 3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"** va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit **Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7 / 1996**, prin grija administratiei publice locale.

3.3. Zonificarea functionala prezentata in plansa nr. 3 a fost stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate, de traditiile si nevoile de dezvoltare ale fiecarei localitati, conform prevederilor **art. 14** din **RGU.**

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei **COSTESTII DIN VALE** a fost impartit in **3 unitati teritoriale de referinta principale (UTR)**, aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul **COSTESTII DIN VALE** - resedinta de comuna :

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 1C - zona unitatilor agricole si zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport ;

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
Telefon , fax : 0245 2 10 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

UTR 2 - Satul TOMSANI :

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 2C - zona unitatilor industriale, de depozitare si transport ;

UTR 3 - Satul MARUNTISU :

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 3B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 3C - zona unitatilor agricole, agro-industriale de productie, depozitare si transport ;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./R.L.U.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-șef,

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din RLU), reprezentând instrumente opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Desi UTR-urile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu, pe suprafete mai mici, in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din **Regulamentul general de urbanism**; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiate in **Plansa nr. 1 "Incadrare in teritoriul administrativ al comunei".**

- **Utilizari permise :**

Lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile **Legii nr. 18 / 1991** (republicata), **art. 91(2,3)** si **art. 92(2)**, pe baza unor documentatii specifice, aprobate conform legii.

Lucrarile prevazute de **Legea nr. 50 / 1991** (republicata).

- **Utilizari permise cu conditii :**

Retele tehnico-edilitare cu conditia amplasarii grupate, in imediata apropiere a cailor de comunicatie **(Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 102)**.

Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan **(Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 91, alin 2 si 3)**, cu conditia realizarii unor procente minimale de ocupare a terenului si a obtinerii Acordului de mediu, in conditiile **legislatiei privind protectia mediului.**

Constructiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale apartinand MApN, MI, si SRI.

- **Utilizari interzise :**

Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi, in rezervatii si locuri cu monumente ale naturii (Legea nr. 18 / 1991 republicata, art. 92).

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in **Plansa nr. 2 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".**

CONFORM CU ORIGINALUL

- **Utilizari permise :**

Toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament.

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Constructii amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale apartinand MApN, MAI si SRI, cu respectarea distantelor impuse prin norme specifice.

■ **Utilizari interzise :**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor **art. 5** din **Regulamentul general de urbanism, CODULUI SILVIC** si altor reglementari legale ce vor apare ulterior.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al **Ministerului Mediului şi Pădurilor**, al **Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale**, şi al **Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului**.

Delimitarea pe judeţe a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită în condiţiile legii, de către organele de specialitate ale administraţiei publice, se comunică consiliilor judeţene prin ordinul ministrului **mediului şi pădurilor** al ministrului **agriculturii si dezvoltarii rurale** şi al ministrului **dezvoltarii regionale si turismului**.

4.4. Autorizarea executarii constructiilor in zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 6** din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale .

"Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui **Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale**, pentru fiecare judeţ".

4.5. Autorizarea constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 7** din **Regulamentul general de urbanism** si a altor prevederi legale care pot aparea ulterior elaborarii documentatiei.

"Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice".

In ceea ce priveste: regimul de folosire a apelor si albiilor, regimul de servituti si expropriere, gospodarirea apelor (cunoasterea resurselor de apa, protectia albiilor minore, a malurilor si a lucrarilor de gospodarire a apelor), regimul lucrarilor care se construiesc pe ape sau care au legatura cu apele, apararea impotriva inundatiilor,

fenomenelor meteorologice periculoase si accidentelor la constructiile hidrotehnice, latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor naturale si de acumulare, in lungul cursurilor de apa, digurilor, canalelor, barajelor, si a altor lucrari hidrotehnice (instituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore si pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale) - se vor respecta cu strictete prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare (L nr. 310 / 2004)**.

In scopul prevenirii pericolului de alterare a calitatii apei se vor respecta **"Normele speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica"** aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005**.

4.6. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 8** din **Regulamentul general de urbanism**

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

Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Mediului si Padurilor.

Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic".

- **ARII NATURALE PROTEJATE**
- **SITUL DE IMPORTANTA COMUNITARA ROSCI 0106 - LUNCA MIJLOCIE A ARGESULUI** (constituit in baza Directivei Habitate), **ca parte integrantă a retelei ecologice europene Natura 2000 în România** (conform **Ordinului MMP nr. 2387 / 2011**)

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

BAZA LEGALA :

LEGISLATIE COMUNITARA (UE) :

1) Directiva Consiliului nr. 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice (Directiva "Habitate")

2) Directiva Consiliului nr. 79/409/CEE cu privire la protejarea pasarilor salbatice (Directiva "Pasari")

LEGISLATIE NATIONALA :

- **Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice ;**
- **LEGEA nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice;**
- **ORDINUL Ministrului Mediului si Dezvoltarii Durabile Nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România ;**
- **ORDINUL Ministrului Mediului si Padurilor nr. 2387 / 2011 pentru modificarea Ordinului MMDD nr. 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;**
- **HGR nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania ;**
- **HGR nr. 971 / 2011 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protectie speciala avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania .**

4.7. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor **art. 9** din **Regulamentul general de urbanism**.

"Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Patrimoniului National

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D. / P.U.Z.
Nr. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect şef
.....

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate Ministerului Culturii şi Patrimoniului National.

Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Patrimoniului National, în condiţiile stabilite prin ordin al ministrului".

BAZA LEGALA :

- **LEGEA nr. 422 / 18.06.2001, republicata in noiembrie 2006, privind protejarea monumentelor istorice ;**

" TITLUL II

Protejarea monumentelor istorice

CAP. 1

Monumentele istorice

ART. 8

(1) Monumentele istorice se clasează astfel:

a) în grupa A - monumentele istorice de valoare naţională şi universală;

b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

(2) Clasarea monumentelor istorice în grupe se face prin ordin al ministrului culturii şi cultelor, la propunerea Comisiei Naţionale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevăzute de prezenta lege.

(3) Monumentele istorice clasate în grupele prevăzute la alin. (1) şi zonele de protecţie a acestora, aflate în proprietate publică, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public naţional sau local, după caz, prin hotărâre a Guvernului iniţiată de Ministerul Culturii şi Cultelor, respectiv prin hotărâre a consiliilor locale, judeţene sau a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor.

ART. 9

(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecţie, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcţie de trama stradală, relief şi caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată şi punerea în valoare a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural.

(2) Delimitarea şi instituirea zonei de protecţie se realizează, simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condiţiile legii.

(3) Autorităţile publice locale competente vor include în planurile urbanistice şi în regulamentele aferente zonele de protecţie delimitate conform alin. (2).

(4) În zona de protecţie pot fi instituite servituţi de utilitate publică şi reglementări speciale de construire prin planurile şi regulamentele de urbanism aprobate şi avizate conform legii.

(5) În zonele de protecţie a monumentelor istorice care sunt lăcaşuri de cult este interzisă desfăşurarea în aer liber, în perioada în care în cadrul acestora se desfăşoară serviciu religios, a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impieta asupra desfăşurării serviciului religios.

(6) Prin excepţie, se pot organiza manifestări de genul celor prevăzute la alin. (5), cu acordul autorităţii religioase care administrează lăcaşul, în condiţii care să nu impieteze asupra desfăşurării serviciului religios.

ART. 10

(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică şi de amenajare a teritoriului, la nivel naţional şi local.

(3) Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice şi a zonelor de protecţie a acestora sau instituirea unor servituţi poate fi iniţiată şi aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor.

(4) Aplicarea de servituţi care au drept consecinţă desfiinţarea, distrugerea parţială sau degradarea monumentelor istorice şi a zonelor lor de protecţie este interzisă.

ART. 11

(1) Orice intervenţie asupra monumentelor istorice şi asupra imobilelor din zona lor de protecţie, precum şi orice modificare a situaţiei juridice a monumentelor istorice se fac numai în condiţiile stabilite prin prezenta lege.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

(2) Desfiinţarea, distrugerea parţială sau totală, profanarea, precum şi degradarea monumentelor istorice sunt interzise şi se sancţionează conform legii".

TITLUL VII

Dispozitii tranzitorii si finale

ART. 59

Până la instituirea zonei de protecţie a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zona de protecţie suprafaţa delimitată cu o rază de 100 m în localităţi urbane, 200 m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric"

Pe teritoriul comunei **COSTESTII DIN VALE** au fost identificate o serie de **constructii cu valoare istorica si arhitecturala**, din care - **monumente clasate in LMI**, **situri arheologice** dar şi zone cu vestigii arheologice, unele clasate în **Repertoriul Arheologic Naţional (RAN).**

- **MONUMENTE ISTORICE clasate in LMI-2010 ; SITURI ARHEOLOGICE clasate in RAN si LMI-2010 prezentate in Anexele nr. 3a , 3b si 3c din Volumul 1 - Memoriu general PUG**

■ **Utilizari permise :**

Lucrari de utilitate publica de interes national pe baza documentatiilor specifice aprobate conform legii.

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national.

Orice tip de interventie la o constructie declarata monument istoric, cu conditia respectarii stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale serviciilor administratiei publice centrale specializate, in cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes national, declarate ca atare.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie stabilite, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor.

■ **Utilizari interzise :**

Orice fel de constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitatile tesutului urban existent sau afecteaza valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

REGLEMENTARI IN ZONELE DE PROTECTIE STABILITE PRIN STUDIUL ISTORIC :

SATUL COSTESTII DIN VALE

Zp1 – zona de protecţie a monumentelor: DB-II-m-B-17440 Biserica "Sf. Nicolae", "Sf. Ştefan" şi "Sf. Gheorghe, DB-II-m-B-17441 Conacul Costescu, DB-IV-m-B-17811 Mormântul scriitorului Ion C. Visarion. Delimitarea se face pe limite cadastrale conf. planşa 3.

Atitudinea generală: păstrarea POT şi CUT existent - se vor accepta doar reparaţiile şi lucrările de consolidare, restaurare, întreţinere a clădirilor şi spaţiilor existente în cadrul incintelor monumentelor istorice.

Nu se vor permite înhumări la o distanţă mai mică de 40 m în jurul bisericii monument istoric.

Condiţionare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.P.N. şi M.C.P.N.;

Zp2 – zona de protecţie a siturilor arheologice aferente teritoriului satului, care include şi casa memorială a lui I.C. Vissarion. Delimitare între valea Tinoasei şi drumul comunal, cu închidere pe limite cadastrale, conf. plansa 3. (până la realizarea inventarului de coordonate Stereo 70).

Funcţiuni admise: locuire şi anexe ale locuinţei, turism rural, spatii plantate cu rol de agrement,decorative si de protecţie, circulaţie carosabila si pietonala, reţele edilitare, lucrări de amenajare a albiilor pâraielor din zonă;

Funcţiuni interzise: instituţii, mic comerţ, servicii – unităţi mici cu deservire locală, activităţi meşteşugăreşti, servicii – unităţi mari, instituţii, activităţi industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcţii provizorii de tip chioşc;

Condiționare la autorizare: aviz D.J.P.N.;
- Regim maxim de înălțime : P+M, h cornișă maxim 5,00 m, h maxim coamă 7,00 m
- Module volumetrice maxime: 10 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT = 0,4 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor. Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre conac și biserică, din toate punctele zonei de protecție.

Pentru siturile arheologice situate în intravilan și extravilan se va solicita un studiu arheologic de la C.N.M.C.D., care va determina suprafața siturilor, cu coorodonate stereo 70, precum și datele de interes referitoare la acestea.

Functiuni 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.

Functiuni interzise: orice tip de activitati care implică construire de clădiri sau anexe;

Interdictie temporara de construire – pana la cercetarea exhaustivă a zonei.

SATUL TOMSANI

Zp1 – zona de protecție a monumentului: DB-II-m-B-17720 Biserica "Sf. Nicolae". Delimitarea se face pe limite cadastrale conf. planșei 2.2. Zona include și propunerea de clasare ca monument de categoria B a conacului Lăzărescu aflat peste drum de biserică.

Funcțiuni admise: locuire și anexe ale locuinței, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare; reparații și posibile extinderi controlate la instituțiile și spațiile comerciale deja existente, cu respectarea condițiilor de materiale și culori utilizate la fațade.

Funcțiuni interzise: servicii – unități mari, instituții, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.P.N.;
- Regim maxim de înălțime : P+1, h cornișă maxim= 6,00 m, h maxim coamă = 8,00 m.
- Module volumetrice maxime: 10 x 12
- POT maxim : 30 % ; CUT = 0,6 ; Nr. niv. = 2
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat)
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Se interzice divizarea parcelelor.

SATUL MARUNTISU

Nu există monumente istorice clasate, dar se propune pentru clasare categoria B un ansamblu de clădiri civile: conac, dependințe și moară, aparținând familiei Rizescu, foarte bine păstrat și de mare valoare istorică și arhitectural-urbanistică. Se va vedea planșa 3.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din **Regulamentul general de urbanism.**

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice".

In **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - zonificare"** sunt evidentiate zonele de risc natural, conform concluziilor unor observatii si cercetari de specialitate, respectiv zonele cu potential ridicat de producere a erodarii de maluri si a inundatiilor, exercitate de cursurile de apa puternic meandrate, in timpul unor precipitatii majore.
Sunt semnalate zone depresionare cu drenaj insuficient, pe terenuri argiloase, cu stratul freatic situat la mica adancime, elemente ce favorizeaza aparitia baltilor in perioadele cu precipitatii abundente.

In aceste zone se propun lucrari hidrotehnice de amenajare a cursului de apa, consolidare maluri, amenajare oglinzi de apa, lucrari de imbunatatiri funciare, de drenaj si desecare, pentru recuperarea unor terenuri degradate sau in curs de degradare, pentru prevenirea si eliminarea unor fenomene de natura sa puna in pericol integritatea zonelor construite sau destinate constructiilor.

Aria zonelor de riscuri naturale previzibile se poate restrange prin aplicarea unor masuri eficiente, numai dupa o cercetare atenta, specializata a tuturor manifestarilor.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism (avize geotehnice, avizele de mediu si de gospodarirea apelor, avize ISU).

In toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdictia temporara de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 11** din **Regulamentul general de urbanism**.

"În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora".

Teritoriul administrativ al comunei COSTESTII DIN VALE este afectat, in anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice si tehnologice, sau unor obiective economice cu potential de risc antropic, (echipamente si alte obiective existente sau propuse), ce necesita instituirea unor zone de protectie si de siguranta specifice.

- **Statii de transformare, Linii electrice aeriene de inalta si medie tensiune, Parcuri fotovoltaice, ale caror zone de protectie si zone de siguranta constitue servitute de utilitate publica si greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de construire pe suprafetele respective.**

La delimitarea zonelor de protecție şi de siguranță ale capacităților energetice se va lua în considerare complexul de factori naturali, economici şi sociali ai zonei şi caracteristicile acestora, astfel încât coexistența

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NECESITATE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D.
30 MAI 2014
Nr. 18 din
Arhitect sef

ansamblului să asigure funcționarea normală a capacităților energetice, evitarea punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor şi a mediului.

Prin delimitarea zonelor de protecție ale capacităților energetice se asigură:
exploatarea corespunzătoare a capacităților energetice, mentenanța capacităților energetice, minimizarea expunerii capacităților energetice la : riscuri tehnologice, riscuri rezultate ca urmare a unor activități umane, riscuri naturale.

Prin delimitarea zonelor de siguranță ale capacităților energetice se urmăreşte minimizarea riscurilor pentru siguranța persoanelor şi a bunurilor din apropierea capacității energetice.

ZONA DE PROTECTIE :
LEA 110 KV - CULOAR DE 37 m ; LEA 20 KV - CULOAR DE 24 m
STATIE ELECTRICA DE TRANSFORMARE/CONEXIUNE 110/20 KV - 20 m DE LA IMPREJMUIRE

- **Statie reglare gaze propusa - SRMP**

ZONA DE PROTECTIE : 15 - 20 m DE LA IMPREJMUIRE

- **Anumite obiective care, prin natura activitatilor specifice, prezinta riscuri sanitare si produc disconfort pentru sanatatea populatiei (statii de epurare, cimitire, ferme zootehnice, alte obiective economice), sau diferite echipamente care necesita protectie fata de potentiali factori poluanti sau perturbatori (sursa si gospodaria de apa potabila, statii de tratare si pompare apa potabila, rezervoare de inmagazinare apa, conducte de aductiune apa, conducte din retele de distributie apa)**

ZONA DE PROTECTIE :
SURSA DE APA (PUTURI) - 20 m ; GOSPODARIE DE APA - 20 m ;
STATIE DE EPURARE - 300 m ; CIMITIRE - 50 m.

- **DRUMURI NATIONALE, JUDETENE, COMUNALE (DN 7, DJ 401A, DJ 701A, DC 69)**

ZONA DE PROTECTIE : DN - 22 m DIN AX ; DJ - 20 m DIN AX ; DC - 18 m DIN AX

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z/R.L.U
Nr. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect-sef
.....

■ **Utilizari permise :**

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiate in **Plansa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare a malurilor la exploatarile de suprafata a resurselor minerale, lucrari de marcare si reperare a retelelor de conducte si cabluri, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

■ **Utilizari permise cu conditii :**

Toate tipurile de constructii cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorare si exploatare resurse, apararea tarii, ordinii publice si a sigurantei nationale, precum si a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de unitatile industriale, agrozootehnice sau de salubrizare, generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

■ **Utilizari interzise :**

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozive, etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, conform prevederilor **art. 12** din **Regulamentul general de urbanism,** pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform legii. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerelor cu competente in domeniul **Economiei, comertului si mediului de afaceri, Mediului si padurilor, Dezvoltarii regionale si turismului, Administratiei si internelor, Transportului si infrastructurii, Apararii nationale, Administratiei si internelor.**

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA JUDETUL DÂMBOVIȚA PRIMARIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE

In toate zonele cu riscuri antropice se instituie interdictia temporara sau permanenta de construire pana la eliminarea cauzelor ce au generat-o.

5.4. In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare corespunzatoare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din **RGU**.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

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

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

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul unor investitii ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, lucrarilor de captare, retelelor, constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, a statiilor de epurare etc.), construirea se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16** din **Regulamentul general de urbanism**.

5.5. In privinta compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 14 din Regulamentul general de urbanism,** cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Conditiile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in **Anexa 1 la RGU.**

5.6. Autorizarea executarii constructiilor se face, conform prevederilor **art. 15 din RGU,** cu conditia ca **procentul de ocupare a terenului (POT)** sa nu depaseasca limita superioara stabilita in **Anexa 2 la RGU.**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția şi de condițiile de amplasare în cadrul terenului,

5.7. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16** din **Regulamentul general de urbanism** .

"Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii".

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national sau local privind : prospectiunile si explorarile geologice, extractia si prelucrarea substantelor minerale utile, instalatii pentru producerea energiei electrice, caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor, sistemele de alimentare si transport energie electrica, telecomunicatii, petrol si gaze, termoficare, apa, canalizare, instalatii pentru protectia mediului, indiguiri si regularizari de cursuri de apa, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime, cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti, salvare, pompieri, apararea tarii, ordine publica si siguranta nationala; protejarea si punerea [illegible] monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor naturale, rezervatiilor

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZA SPECIALISTULUI ARHITECT
Pentru P.U.G./P.U.Z./P.U.D.
Nr. 18 / 30 MAI 2014
Arhitect

naturale si stiintifice, a monumentelor naturii, prevenirea si inlaturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundatii, alunecari de teren).

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Folosirea temporara sau definitiva si scoaterea temporara sau definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic se fac in conformitate cu prevederile legale.

- **Utilizari permise :**

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

- **Utilizari permise cu conditii :**

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

- **Utilizari interzise :**

Orice fel de constructii si amenajari, altele decat cele pentru care au fost rezervate terenurile.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D. 30 MAI 2014
Nr. ..... din .....

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17** din **Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3** din **RGU.**

6.1.1. Orienterea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

6.1.2. Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, SALEA DOMNEASCA NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie.

Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, in functie de dimensiunile cladirilor (H, l, L) in zilele de referinta, pentru latitudinea de 45^0 nord.

Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marimea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

6.1.3. Necesitatile de insorire si iluminat natural, care determina in general orientarea constructiilor fata de punctele cardinale sunt foarte diferite atat de la un program arhitectural la altul, cat si in cadrul aceluiasi program.

In acest sens anexa nr. 3 vine in sprijinul examinarii conditiilor in care trebuie facuta autorizarea constructiei, prin recomandari de orientare fata de punctele cardinale a constructiilor cu diferite functiuni.

6.2. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18** din **Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul drumurilor, modificata si completata prin **Ordonanta Guvenului nr. 7/30.01.2010**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998.**

6.2.1.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform legii. Prin funcţiuni de locuire se înţelege : locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii cu caracter turistic, spaţii de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

6.2.2. Drumurile publice sunt drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulatiei rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea sunt proprietate publica si sunt intretinute din fonduri publice, precum si din alte surse legal constituite.

Din punct de vedere functional si administrativ-teritorial, in ordinea importantei, drumurile publice pot fi drumuri de interes national, judetean sau local.

6.2.3. Drumurile de interes national aparţin proprietăţii publice a statului şi cuprind drumurile naţionale, care asigură legăturile cu capitala ţării, cu reşedinţele de judeţ, cu obiectivele de interes naţional, între ele, precum şi cu ţările vecine, şi pot fi clasificate ca :

a) autostrăzi;
b) drumuri expres ;
c) drumuri naţionale europene (E) ;
d) drumuri naţionale principale ;
e) drumuri naţionale secundare .

DRUMURI NATIONALE :

DN 7 Bucuresti - Titu - Gaesti - Pitesti

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

6.2.4. Drumurile de interes judetean fac parte din proprietatea publică a judeţului şi cuprind drumurile judeţene, care asigură legătura între :

a) reşedinţele de judeţ cu municipiile, cu oraşele, cu reşedinţele de comună, cu staţiunile balneoclimaterice şi turistice, cu porturile şi aeroporturile, cu obiectivele importante legate de apărarea ţării şi cu obiectivele istorice importante;

b) oraşe şi municipii, precum şi între acestea şi reşedinţele de comună;

c) reşedinţe de comună.

DRUMURI JUDETENE :

DJ 401A : Limita Judet Giurgiu - Potlogi - Zidurile - Crovu - Miulesti - Maruntisu - Tomsani - Costestii din Vale - Putu cu Salcia - Poroinica - Mogosani - Chirca - Merii - DN 7

DJ 701A : Branistea (DJ 701) - Dambovicioara - Hagioaica - Fusea (DN 7) - Plopu - Tomsani (DJ 401A)

6.2.5. Drumurile de interes local apartin proprietatii publice a unitatii administrative pe teritoriul careia se afla şi pot fi clasificate ca :

a) drumuri comunale, care asigură legăturile:

- între reşedinţa de comună şi satele componente sau cu alte sate;
- între oraş şi satele care îi aparţin, precum şi cu alte sate;
- între sate.

b) drumuri vicinale - drumuri ce deservesc mai multe proprietăţi, fiind situate la limitele acestora

c) străzi - drumuri publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă etc.

Clasificarea drumurilor de interes local, precum şi clasificarea ca drum de interes local a unui drum neclasificat se fac prin hotărâre a consiliului local respectiv.

În cazul în care drumul respectiv se află pe raza a două sau mai multe unităţi administrativ-teritoriale, clasificarea se aprobă prin hotărâre de către toate consiliile locale respective.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.O.D. P.U.Z. / P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

DRUMURI COMUNALE :

DC 69 : Costestii din Vale (DJ 401A) - Fusea (DN 7)

6.2.6. Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

6.2.7. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru ciclisti, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

6.2.8. Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea.

Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament, sunt prevazute in **anexa nr. 1(a)** la **O.G. nr. 7/2010**.

6.2.9. Zonele de protectie sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie, prevazute in **anexa nr. 1(b)** la **O.G. nr. 43/1997**, sunt situate la distanta, masurata din axul drumului, de **22 m** pentru drumuri nationale, **20 m** pentru drumuri judetene si **18 m** pentru drumuri comunale.

Zonele de protectie raman in gospodarirea persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului.

6.2.10. Conform **"Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor"** aprobate prin **Ordinului ministrului transporturilor nr. 45/1998**, latimea platformei si a partii carosabile se stabileste in functie de clasa tehnica, de categoria funcionala si de elementele prevazute in **anexa 1**, astfel :

Latimea platformei : 7 m - 12 m, la drumurile cu doua benzi de circulatie si 5 m la drumurile cu o banda de circulatie

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Latimea partii carosabile : 5,5 m - 7 m, la drumuri cu doua benzi de circulatie si 4 m la drumurile cu o banda de circulatie

6.2.11. Conform **art. 19** din **O.G. nr. 43/1997**, modificat prin **O.G. nr. 7/2010,** pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axul drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de **minimum 26 m** pentru drumurile nationale, de **minimum 24 m** pentru drumurile judetene si de **minimum 20 m** pentru drumurile comunale, constituind prescriptie tehnica imperativa, cu consultarea administratorului drumului.

6.2.12. Drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. Modificarea traseelor acestora in traversarea localitatilor se poate face numai cu acordul administratiei drumului respectiv, in concordanta cu planul de urbanism aprobat.

6.2.13. Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele necesare amplasarii anexelor acestora.

6.2.14. Zonele de siguranta si protectie in intravilan se stabilesc prin studii de circulatie si prin documentatii de urbanism, cu avizul administratorului drumului.

6.2.15. Clasificarea strazilor de pe teritoriul localitatilor comunei, in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinescu, caracteristicile acestora :

Strazi principale - cu doua benzi de circulatie (platforma de minimum 7 m, santuri, trotuare, spatii verzi), pentru trafic in dublu sens .

Strazi secundare - cu o singura banda de circulatie (platforma de minimum 5 m, santuri sau rigole, trotuare) pentru trafic de intensitate redusa ;

Alte ulite si fundaturi de pe teritoriul localitatilor.

Nomenclatorul stradal, pe localitati este prezentat in Anexa 4 la Memoriul general.

In Anexa nr. 5 la Memoriul General sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri si strazi.

- **Utilizari permise**

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- **Utilizari permise cu conditii**

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, intretinere si exploatare, parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante), conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizari interzise**

In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care, prin amplasare, configuratie sau exploatare pericliteaza siguranta si buna desfasurare a circulatiei.

6.3. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA

Conform prevederilor **art. 20** din **Regulamentul general de urbanism** :

6.3.1. În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii** :

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-şef

6.3.2. Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

6.3.3. În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecţie a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte şi de alta a căii ferate.

6.3.4. Lucrările de investiţii ale agenţilor economici şi ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**, şi 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 reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

6.3.5. În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecţie a infrastructurii căilor ferate române, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului.

6.3.6. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. şi al **Ministerului Transporturilor si Infrastructurii**.

CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA :

CALE FERATA dubla neelectrificata (BUCURESTI-TITU-GAESTI-PITESTI), situata in extremitatea de nord, la limita administrativa cu comuna Produlesti. Aceasta asigura comunicatiile feroviare pe directiile Bucuresti - Titu - Gaesti - Pitesti, precum si pe directia Titu - Targoviste - Pietrosita

Cea mai apropiata statie de cale ferata, **Statia FUSEA**, se afla pe teritoriul comunei Produlesti, pe raza localitatii Costestii din Deal, la cca **5 km** nord de *localitatea* **Costestii din Vale**, sau la cca. **7 km** nord fata de localitatile **Maruntisu** si **Tomsani**, statie la care se accede pe traseul **DJ 401A - DC 69 - DN7** sau **DJ 401A - DJ 701A - DN 7**.

6.4. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din Regulamentul general de urbanism**.

6.4.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament,** (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;
- **retras de la aliniament** (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice), in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) ;
- respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
- facilitarea accesului la piete sau degajamente in prejma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ;
- obtinerea unei lungimi mai mari a frontului la strada ;
- protectia contra zgomotelor si nocivitatilor .

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru PUG 30 MAI 2014
Nr. ..... din .....
Arhitect sef
.....

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 286 JUDETUL DAMBOVITA ROMANIA
telefon, fax 0245 210 443 e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

6.4.2. **Alinierea** fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neparalela cu acesta.

In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

6.5. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conditiile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **art. 24 din RGU.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, avand unul sau mai multi proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Parcela, impreuna cu amenajarile sau constructiile de pe suprafata sa reprezinta un bun imobil.

Prevederile **articolului 24** din **RGU** se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.) ;
- necesitati de conservare a tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise ;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

6.5.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierile impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

6.5.2. Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau traditia zonei.

6.5.3. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate : in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate ; in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale percelei) ; in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

6.5.4. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

6.5.5. Distanta minima admisa de **Codul Civil** intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu este de **2,00 m (Art. 615, alin. 1 - "Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond" ; alin. 2 - "Fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 1 metru" ; alin. 3 "Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului,**

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMARIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef,

până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie").

6.5.6. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel, sa se asigure :

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;
- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de **12 m** ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de **1,5 m**.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban, etc.

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de **0,50 m**.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**

7.1.1. Se va urmari asigurarea acceselor carosabile directe intre parcela si drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

7.1.2. Constructiile care nu beneficiaza de accese directe, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate incat sa respecte conditiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

7.1.3. Numarul si configuratia acceselor se determina conform **Anexa 4** la **RGU,** in raport cu :

- destinatia, structura functionala si capacitatea constructiei, corespunzator conditiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca numar si capacitate in functie de caracteristicile constructiei proiectate si ale altor cladiri existente deservite in totalitate sau partial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la reteaua majora de circulatie din localitate sau din teritoriu - cu circulatie continua sau discontinua ;
- conditiile de fluenta, securitate, confort si buna desfasurare a circulatiei generale pentru toti participantii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, transport in comun).

In cazul localitatilor care nu dispun de artere de categoria I si II se vor prevedea accese din arterele retelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajari corespunzatoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

7.1.4. Orice acces la drumurile publice se va face conform **avizului și autorizației speciale de construire**, eliberate de administratorul acestora.Prin **autorizatia speciala de construire** , precizata la **alin. (4)** al **art. 25** din **RGU**, se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

7.1.5. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public (neracordata functional prin pante-rampe carosabile), mai mica de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Pentru curtile interioare inchise mentionate, la diferente de nivel mai mari neracordate (functional), se asigura numai accesul pietonilor (personalului) de interventie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m latime si 1,90 m inaltime.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D. nr. 3/2013
10 MAI 2014
Arhitect-șef

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari permise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale .

7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26** din **Regulamentul general de urbanism**.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum şi 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.

7.2.1. Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizari permise cu conditii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt :
- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii.

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare şi de energie electrică, conform **art. 27** din **RGU**.

8.1.1. De la dispozițiile alineatului (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții :

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

8.1.2. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul 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.

8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conditiile de realizare a retelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism.**

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D/P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef.

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE - CALEA DOMNEASCA, NR. 286 JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
tel/fax: 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

8.2.1. 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.

8.2.2. Lucrările de racordare şi de branşare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2.3. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

8.3 AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in **"Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatilor urbane si rurale"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1 Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumului - canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru elecomunicatii ;

- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte si functiuni complementare), posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

8.3.1.1 Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditiile specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **anexei nr. 1** la **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998.**

8.3.2 Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor **(Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998).**

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform **art. 29** din **RGU,** retelele edilitare publice, idiferent de modul de finantare, apartin proprietatii publice a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale, dupa caz.

8.4.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.4.3 Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

8.4.4 Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.5 Fac exceptie de la prevederile **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect-şef .....

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOM'NEASCA NR. 265 , JUDETUL DAMBOVITA ROMANIA
tel./fax : 0245 210 449 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5 PROTECTIA SANITARA A LUCRARILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA

Conform prevederilor cuprinse in **HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica** , sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

8.5.1 Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a surselor de apa subterane va fi de minimum 50 m in amonte si de 20 m in aval de captare.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru aductiuni si retele de distributie, se va imprejmui, pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne cu placute avertizoare. Suprafata dintre cele doua randuri de borne va fi pastrata curata, prin grija proprietarilor si a vecinilor proprietatii.

8.5.2 Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru alte constructii si instalatii va respecta urmatoarele limite minime :

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retele de distributie - 3 m.

8.5.3 La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canale de ape uzate sau meteorice, aductiunile de apa potabila se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticala.

Distanta pe orizontala dintre aductiunile de apa potabila si orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie sa fie de minimum 3 m.

8.6 NORME DE IGIENA PENTRU FANTANI PUBLICE SI INDIVIDUALE DE APA POTABILA

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III** din **"Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997**.

8.7 NORME DE IGIENA LA COLECTAREA SI INDEPARTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitatile privind realizarea si exploatarea sistemelor de colectare, indepartare si epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale si agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administratia publica locala si de agentii economici, care sunt obligati sa ia masuri de prevenire si limitare a impactului asupra mediului al substantelor si deseurilor periculoase de orice natura. Aceste activitati se subordoneaza prevederilor cuprinse in **cap. IV** din **"Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei"** aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997** si dispozitiilor din **Legea nr. 265/2006 si OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului.**

8.7.1 Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate ; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor
uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

8.7.2 Este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane etc.) sau in bazine naturale de apa. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor de aducțiune cu apa potabila.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE - CALEA DOMNEASCA NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon fax 0245 210 440 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

8.7.3 Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4 In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea masurilor de protectie a mediului.

8.7.5 Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate si executate conform normelor in vigoare si amplasate la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta ; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

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

9.1. PARCELAREA se supune prevederilor **art. 30** din **Regulamentul general de urbanism.**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

9.1.1. Autorizarea executării parcelărilor, cu functiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii :

a) front la stradă de minimum **8 m** pentru clădiri înşiruite şi de minimum **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b) suprafaţa minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi - parti private apartinand unor proprietari diferiti.

Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia.

9.1.2. Actele vizand orice forma de impartire a unui teren nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

9.1.3. In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii sau zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9.1.4. Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt : conditiile cadrului natural, functiunea principala a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia localitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

9.1.5. Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posteriloare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

9.1.6. Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

9.1.7. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a constructiilor si amenajarilor respective.

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D. 18
Nr. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOM'NASCA NR.266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

9.1.8. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice zonale si de detaliu (PUZ, PUD) aprobate de Consiliul Local inaintea aparitiei prezentului Regulament local de urbanism, pot fi eliberate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism.

9.1.9. In zonele nestructurate, pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism, autorizatia de construire se va elibera numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent.

9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor **art. 31** din **RGU.**

"Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii".

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR se supune prevederilor **art. 32** din **RGU.**

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

Autorizarea executării construcțiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie şi aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, precum si valoarea peisajului, este interzisă".

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor **art. 33 din RGU.**

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.2. Prin excepție de la prevederile **alin. (1), art. 33 din RGU,** utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabileşte prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

10.1.3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația şi de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 5** la **RGU.**

10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

10.2.1. Conform **Art. 3** din **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata 2009 -

" Spatiile verzi se compun din urmatoarele tipuri de terenuri din intravilanul localitatilor :

a) spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate ;

b) spatii verzi publice de folosinta specializata :

1. gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ ;
2. cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire ;
3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta ;

c) spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive ;

d) spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa (plantatii realizate in lungul cursurilor de apa sau imprejurul lacurilor, al caror rol principal este de protectie a acestora);

e) culoare de protectie fata de infrastructura tehnica (plantatii realizate in lungul cailor de circulatie sau in jurul unor instalatii cu potential ridicat de poluare, in vederea ameliorarii calitatii mediului si protejarii infrastructurii aferente);

f) paduri de agrement (padure sau zona de padurita in care se realizeaza diferite lucrari in vederea crearii unui cadru adecvat petrecerii timpului liber)".

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnicul arhitectului şef
Pentru P.U.G/P.U.Z./P.U.D
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect şef

In acceptiunea RGU, spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

10.2.2. Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 34** si **Anexei nr. 6** la **RGU**.

10.2.3. Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului.

10.2.4. In vecinatatea monumentelor istorice, in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata sub aspectul stabilitatii.

10.2.5. Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** la **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

10.2.6. Potrivit prevederilor **OUG nr. 114/2007** pentru modificarea si completarea OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 265/2006 :

"Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indiferent de regimul juridic al acestora.

Actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin. de mai sus sunt lovite de nulitate absoluta."

"Autoritatile administratiei publice locale au obligatia de a asigura din terenul intravilan o suprafata de spatiu verde de minimum 20 mp / locuitor, pana la data de 31 decembrie 2010, si de minimum 26 mp / locuitor, pana la data de 31 decembrie 2013".

10.2.7. Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi,

Persoanele fizice au urmatoarele obligatii:

a) sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
b) sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
c) sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugeri ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
d) sa nu ocupe cu constructii provizorii sau permanente zonele inventariate ca spatii verzi.

Persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

a) sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea lor;
b) sa coopereze cu autoritatile teritoriale si centrale pentru protectia mediului, cu cele ale autoritatii centrale pentru amenajarea teritoriului si cu autoritatile administratiei publice locale la toate lucrarile preconizate in spatiile verzi si sa faca propuneri pentru imbunatatirea amenajarii acestora;
c) sa nu diminueze suprafetele inventariate ca spatii verzi.

10.2.8. Prin administrarea spatiilor verzi se asigura indeplinirea urmatoarelor obiective:

a) protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea biodiversitatii lor;
b) mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a spatiilor verzi privind apele, solul, schimbarile climatice, mentinerea peisajelor in scopul ocrotirii sanatatii populatiei, protectiei mediului si asigurarii calitatii vietii;
c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compozitiei si a calitatii spatiilor verzi;
d) elaborarea si aplicarea unui complex de masuri privind aducerea si mentinerea spatiilor verzi in starea corespunzatoare functiilor lor;
e) identificarea zonelor deficitare si realizarea de lucrari pentru extinderea suprafetelor acoperite cu vegetatie;
f) extinderea suprafetelor ocupate de spatii verzi, prin includerea in categoria spatiilor verzi publice a terenurilor cu potential ecologic sau sociocultural.

Administrarea spatiilor verzi proprietate publica este exercitata de autoritatile administratiei publice locale si de alte organe imputernicite in acest scop.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDETEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z. ..... 30 MAI 2014
Nr. ..... din .....
Arhitect-sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

Administrarea spatiilor verzi de pe terenurile proprietate privata este exercitata de catre proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

10.2.9. Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca **suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv**.

Constructiile si amenajarile de orice tip, altele decat cele specificate la alin. (1), sunt interzise.

Transplantarea arborilor si arbustilor se va face numai cu acordul administratiei publice locale si al autoritatilor teritoriale pentru protectia mediului.

Constructiile neautorizate in spatiile verzi se demoleaza si terenul se va aduce la starea initiala, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrari fiind suportate de proprietarul constructiei.

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

10.3.2. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii **factori urbanistici** :

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (tesut compact, realizate in sistemul curtilor inchise partial sau total, constructi insiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafetele acestora) ;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

10.3.3. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.3.4. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin **regulamente ale administratiei publice locale.**
Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile la aliniament vor fi de preferinta transparente. Exceptiile pot fi determinate de functiunea cladirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

10.3.5. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a parcelei vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.

10.3.6. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice.

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

PRIMĂRIA COMUNEI COȘTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA ROMÂNIA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

10.3.7. In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

10.3.8. Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in **plansa nr. 3 - " Reglementari urbanistice - zonificare ".**

11.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

11.3. Teritoriul intravilan al localitatilor comunei **COSTESTII DIN VALE** este impartit in urmatoarele zone functionale :

- **L ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL - locuinte si functiuni complementare P, P+1(2)**
- **ZC ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE**
- **IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- **I ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT**
- **A ZONA UNITATI AGRICOLE**
- **M1 ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati industriale si/sau agricole nepoluante, comert, servicii)**
- **GC ZONA GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE**
- **TE ZONA CONSTRUCTIILOR AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO – EDILITARE**
- **V ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE**
- **CRP ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE**
- **CF ZONA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE**
- **PD ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI DE AGREMENT**
- **TH ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA, CANALE HIDROTEHNICE**

V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G./P.U.Z./P.U.D.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 286, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

12.1. ZC , IS - ZONA CENTRALA , INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (in sensul ca aici conditiile de construire sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate, obiective cu functii polarizatoare specializate (materiala, culturala, simbolica), unitati structurale existente si propuse, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, centru cultural, gradinita, scoala, dispensar uman, oficiu postal, centrala telefonica, complexe comerciale), locuinte si functiuni complementare, activitati cu pondere in structura sociala si functionala a localitatii si a teritoriului sau de influenta.

Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea si calitatea constructiilor, calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, pozitia avantajoasa in centrul de greutate al localitatilor, justifica dezvoltarea zonelor centrale in localitatile **COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna**, **TOMSANI** si **MARUNTISU,** pe amplasamentele respective.

Delimitarea zonelor centrale mentionate este prezentata in **plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice - zonificare"**.

12.1.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

subzone :

- administratie, finante, asigurari, telecomunicatii
- sanatate
- cultura si culte
- invatamant educatie
- comert, alimentatie publica
- turism
- prestari servicii
- sport, agrement, divertisment

L Zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P+1(2)

V Zona spatii verzi cu rol de agrement, sport, plantatii de protectie

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.1.2. Functiune dominanta : IS

12.1.3.a Functiuni complementare admise : L, V, TE, CRP

12.1.3.b Functiuni interzise : I, A

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.1.4. Utilizari permise :

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general+functiuni complementare, in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri, pe parcelele cu destinatia **IS.**

12.1.4.2. Locuinte si functiuni complementare pe parcelele cu destinatia **L** in proportie de minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

12.1.4.3. In cazul cuplarii functiunilor **L** si **IS** (compatibile) pe parcelele cu destinatia **L**, proportia dintre acestea urmeaza a se stabili prin PUZ cu regulament aferent si/sau PUD, in care locuintele vor detine minimum 50% din Sd a fiecarei cladiri.

12.1.4.4. Spatii verzi, plaforme gospodaresti.

12.1.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit existent.

12.1.4.6. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje .

12.1.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, piete civice, folosinte publice partiale pe terenuri private.

12.1.5. Utilizari permise cu conditii :

12.1.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** din **RLU.**

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 2[illegible] 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

12.1.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

12.1.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale conform, **art. 4.7.** din **RLU.**

12.1.6.2. Pe terenurile unde apar probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

12.1.7. Utilizari interzise :

12.1.7.1 Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

12.1.7.2. Constructii provizorii inestetice ;

12.1.7.3. Activitati de depozitare en-gros ;

12.1.7.4. Depozitarea spre vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice ;

12.1.7.5. Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din din incintele institutiilor publice ;

12.1.7.6. Depozitare de materiale refolosibile ;

12.1.7.7. Platforme de precolectare a deseurilor menajere ;

12.1.7.8. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice .

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU**, cu respectarea prevederilor **art. 6.1.** din **RLU**.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare.

Pentru obiective publice se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 $^1/_2$ h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

12.1.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.1.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

Fata de **aliniament** (linia de demarcatie intre domeniului public si domeniul privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (**alinierea** constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament**, in cazul cand frontul construit se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- **retras de la aliniament**

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266 JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

12.1.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.1.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art. 7.1.** din **RLU**.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa fie adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc, sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, precum. Ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic pe acelasi drum.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

Numărul şi configurația acceselor se determină conform **Anexei nr. 4** din **RGU.**

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

12.1.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Accesele pietonale reprezinta caile de acces si circulatie pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional si conditiile locale.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.1.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire al teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva ale dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
AVIZAT SPRE NESOCOTIRE
Pentru P.U.G. / P.U.Z. / P.U.D.
Nr. 18 / 30 MAI 2014
Arhitect-şef

respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.1.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

12.1.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.1.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

12.1.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU**.

Regimul de inaltime a noilor constructii va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M**, sau **P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico-edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva si pentru constructiile din zona invecinata).

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

12.1.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D. / P.U.Z. / P.U.G.
Nr. 18 / 30 MAI 2014
Arhitect-șef

12.1.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii.

La calculul densitatii de construire a parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete :

1. Suprafata parcelei (**ST**) ; **2.** Suprafata construita la sol a cladirii (**SC**) ; **3.** Suprafata desfasurata a cladirii (**SD**) ;

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatorilor indici :

a. Procentul maxim de ocupare a terenului ; POTmax = SC / ST x 100 ;

b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului ; CUTmax = SD /ST ;

c. Nivelul maxim de inaltime ; Nm = SD / SC = CUT / POT x 100.

Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

Procentul de ocupare a terenului **(POT)** exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **POT = SC / ST x 100**.

Suprafata construita la sol este aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp, nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare si terasele neacoperite.

Suprafata terenului considerat este suprafata parcelei inscrisa in Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinatie, categorie de folosinta, numele detinatorului)

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat in planificarea localitatilor pentru limitarea ocuparii excesive cu constructii a terenurilor si realizarea de spatii plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul local de urbanism.

Referitor la zonele in care urmeaza sa fie amplasata constructia se impun urmatoarele precizari :

- **Destinatia zonei,** specificate la **punctul 2.1.** din **Anexa nr. 2** la **RGU,** se stabileste pe baza functiunilor dominante ale constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile delimitate in cadrul PUG ;
- **Procentul de ocupare a terenului**, calculat **pentru fiecare parcela** este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului ;
- **Constructiile amplasate in zonele centrale si/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, tinand seama si de configuratia cladirilor (construite in general in regim inchis-insiruite, in sistemul curtilor deschise sau inchise) in raport cu specificul consacrat de traditie al acestor zone ;
- **Zonele rurale** de la **subpunctul 2.1.4.** din **Anexa nr. 2** la **RGU** cuprind suprafetele de teren cu functiune dominanta agricola de pe teritoriul satelor ;
- **Zonele rezidentiale**, specificate la **subpunctul 2.1.5.** din **Anexa nr. 2** la **RGU** reprezinta principalele ansambluri tipologice cu functiuni de locuire, delimitate prin PUG sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia tesutului urban al localitatii.
- **Zonele de recreere** de la **subpunctul 2.1.7.** din **Anexa nr. 2** la **RGU** sunt spatii publice de folosinta generala in care se amplaseaza constructii si amenajari necesare diverselor programe de recreere. In numeroase cazuri constructiile si amenajarile necesare pentru recreere se interfereaza cu alte functiuni, dintre care cele mai frecvente sunt : unitati pentru cultura, sport, turism, comert, parcuri si gradini publice, spatii verzi naturale (padure).

In sensul **Anexei nr. 2** din **RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia ZC, IS : POTmax = 40 % , CUTmax = 1,2 , Nmax = 3

Pe parcelele cu destinatia L : POTmax = 25 % , CUTmax = 0,7 , Nmax = 2,8

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 445, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.1.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU,** precum si **art. 10.1**. din **RLU**.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

Anexa nr. 5 din **RGU** cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93 .**

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atat asupra circulatiei din zona, cat si asupra mediului inconjurator.

12.1.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.2**. din **RLU**.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire,
corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative **(minimum 2 mp/locuitor)**.

12.1.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile tradionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentei dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE DAMBOVITA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 286 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :
elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.1.23** din **RLU**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D. [illegible]
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 286 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon, fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

12.2. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP RURAL P, P+1(M), P+2

CAP. 1 GENERALITATI

Aceasta zona cuprinde terenurile cu constructii si amenajari existente precum si terenuri libere destinate realizarii de locuinte noi.

12.2.1. Zone si subzone functionale :

L Zona rezidentiala de tip rural cu cladiri Parter, P+1(M), P+2

subzone :

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare);
- predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare + functiuni compatibile) in zona centrala;
- terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare;

12.2.2. Functiune dominanta : L - locuinte individuale pe lot, regim de inaltime P, P+1(M), P+2.

12.2.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

pe aceeasi parcela - **IS, V, TE, CRP, TH**

pe parcele distincte - **L** (locuinte de vacanta, structuri de primire turistice), **IS, V** (agrement si sport) .

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.2.4. Utilizari permise :

12.2.4.1. In subzona exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) :

Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 70 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

12.2.4.2. In subzona predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare+functiuni compatibile) :

Locuire pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principaleva fi de minimum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

Activitati compatibile locuirii pe fiecare parcela cu locuinte in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 50 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri in parte.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei sunt urmatoarele :

- servicii publice pentru deservirea zilnica si ocazionala a populatiei (invatamant primar si gimnazial, servicii de sanatate, comert, cultura , distractii etc.) ;
- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto) – cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat);
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- alimentare cu gaze naturale, energie termica ;

b. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei , sunt urmatoarele :

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- locuinte temporare (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice – pensiuni agroturistice integrate in zone rezidentiale ;
- activitate economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, activitati mestesugaresti .

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

CONFORM CU ORIGINALUL
PRIMARIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele :
- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor, cresterii animalelor si a produselor agricole proprii (depozite pentru fructe, fan etc.) ;
- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;
- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;
- platforma amenajata pentru colectarea deseurilor menajere si a gunoiului de grajd,
- ocupatii relaxante : piscina, bricolaj – in toate subzonele ;

d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt urmatoarele :
- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);
- comert, depozitare de marfuri (en gros) ;
- comert en - detail ;
- servicii de primire turistica in cladire independenta de cladirea destinata locuirii,
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare ;
- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic, activitati mestesugaresti ;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.G. - R.L.U.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-șef

12.2.4.3. In subzona "terenuri agricole in intravilan rezervate pentru locuinte si functiuni complementare", constituita in momentul de fata din terenuri de folosinta agricola : locuinte si functiuni complementare ; functiuni compatibile cu locuirea.

12.2.4.4. In toate subzonele sunt permise activitati complementare locuirii si compatibile cu locuirea (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, turism de sejur, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precolectare deseuri menajere).

12.2.5. Utilizari permise cu conditii :

12.2.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice cuprinse in LMI, sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** din **RLU**.

12.2.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice,referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.2.5.3. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.2.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, sau **PUD**), care sa stabileasca :

- modul de schimbare a parametrilor urbanistici (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile industriale, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **in zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile** (necesitati de modificare a tehnologiei, necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice, cerinte ale actelor normative, aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise) ;

- implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului, reglementarile de interventie pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare si forma generala a constructiilor, conditiile specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

Terenurile cu interdictie temporara de construire sunt cele evidentiate in plansa nr. **3 "Reglementari Urbanistice - Zonificare"**.

Pe langa acestea mai pot fi identificate si alte situatii deosebite in care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune conditiile de autorizare si, eventual, necesitatea elaborarii altei documentatii de urbanism.

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

12.2.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU.**

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

12.2.7.2. In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de protectie sanitara.

12.2.7.3. In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.

12.2.7.4. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

12.2.7.5. Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU** si **art. 6.1.** din **RLU**.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale, cat si prin evitarea amplasarii constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare.

Constructiile de locuinte vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 ½ h la solstitiiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

12.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumurile publice in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

12.2.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.2.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

Fata de **aliniament** (linia de demarcatie intre domeniului public si domeniul privat), constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (**alinierea** constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

- **la aliniament**, in cazul cand frontul construit se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- **retras de la aliniament**

In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente. Retragerea constructiilor de la aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat.

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23, alin. (1) si (2) din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

12.2.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.2.16. Acese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art. 7.1.** din **RLU**.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru PUD/PUZ 30 MAI 2014
Nr. ..... din .....
Arhitect-sef .....

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic pe acelasi drum.

Pentru o parcela alaturata mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa.

12.2.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituita asupra unor parcele vecine.

Caile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulatie curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila ce pot fi amenajate si pentru accesul ocazional si controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii si interventii, strazi pietonale (rezervate pietonilor, de regula in zona centrala), piete pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.2.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea distantei minime de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil.

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.2.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate.

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate probabile rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect sef,

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, DALEA DOMNEASCA NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

12.2.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.2.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecție a mediului.

In functie de terenul disponibil si de configuratia tesutului urban specific localitatii si zonei, constructiile de locuinte vor putea fi amplasate pe teren, in regim inchis (insiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru constructii in regim inchis vor avea **suprafata minima 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m**, iar pentru constructii izolate sau cuplate **suprafata minima** va fi de **200 mp** cu front la strada de **minimum 12 m**.

Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 6 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de **minimum 9 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de **minimum 12 m** in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Prevederile **alin. (2)** si **(3)** ale **art. 30** din **RGU** fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire.

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasarii de constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie, servicii, birouri) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu
regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora .

12.2.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU**.

Regimul de inaltime a noilor constructii va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

Pentru noile constructii regimul de inaltime stabilit este **Parter, P+1+M**, sau **P+2 (cu studiu si aviz geotehnic)**.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare si asupra capacitatii retelelor tehnico-edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare, in conformitate cu prevederile legii, pentru constructia respectiva si pentru constructiile din zona invecinata).

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele naturale sau construite protejate, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii specifice si documentatii de urbanism.

12.2.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora , nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVITA

zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

Autorizarea executării construcţiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie şi aspect exterior (aspect arhitectural)- conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, precum si valoarea peisajului, este interzisă.

12.2.24. Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii

La calculul densitatii de construire a parcelelor se iau in considerare urmatoarele suprafete :

1. Suprafata parcelei (**ST**) ; **2.** Suprafata construita la sol a cladirii (**SC**) ; **3.** Suprafata desfasurata a cladirii (**SD**) ;

Densitatea construirii unei parcele se exprima prin valorile urmatorilor indici :

a. Procentul maxim de ocupare a terenului **(POT max)** ; POT = SC / ST x 100 ;
b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului **(CUT max)** ; CUT = SD /ST ;
c. Nivelul maxim de inaltime **(Nm)** ; Nm = SD / SC = CUT / POT x 100.

Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

Procentul de ocupare a terenului **(POT)** exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat : **POT = SC / ST x 100**.

Procentul de ocupare a terenului, este considerat **limita superioara** de ocupare a terenului. In mod practic, POT exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

In sensul **Anexei nr. 2** din **RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculeaza in limita parcelei propuse pentru realizarea constructiei, tinand seama de amplasamentul acesteia in cadrul zonei cu o functiune dominanta traditionala, caracterizata de tipologia tesutului urban si conformare spatiala proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia L : POTmax = 25 % , CUTmax = 0,7 , Nmax = 2,8
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS : POTmax = 40 % , CUTmax = 1,2 , Nmax = 3

Depasirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilitatii respectarii POT.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.2.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se vor stabili tinand seama de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladiri anexa, provizorii sau durabile.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

Anexa nr. 5 din **RGU** cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

12.2.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1**. din **RLU**.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea Regulamentului general de urbanism, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evidentierii efectelor de imbunatatire a microclimatului asezarii umane.

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte, dar in situatii

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDEȚUL DAMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G./P.U.Z./P.U.D.
Nr. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

deosebite se poate impune, prin Certificatul de urbanism, organizarea unor spatii plantate care sa raspunda anumitor cerinte urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea sustinerii unui cap de perspectiva cu plantatie;
- Necesitatea evidentierii si protejarii unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela;
- Necesitatea asigurarii unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele semipublice;
- Necesitatea realizarii unor imprejmuiri din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate **minimale si orientative (minimum 2 mp/locuitor).**

12.2.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.
Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea constructiei, caracteristicile cadrului natural si construit, modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendintele actuale de realizare a acestora rezultate in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :
elemente functionale (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si elemente formale (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 12.2.23** din **RLU**)

Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.

Exceptiile pot fi datorate cladirilor (obiective speciale) sau modului traditional de realizare a acestora.

- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m.
- In zona protejata imprejmuirile se autorizeaza cu avizul organismelor teritoriale competente.
- Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale rezistente si bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sa fie vopsite [illegible] de ale mediului ambiant.
- [illegible] de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D. 30 MAI 2014
Nr. 18 din
Arhitect-sef

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443 e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se realizeze delimitarea si separarea acceselor si a circulatiei in interiorul parcelei industriale pentru circulatia pietonala si pentru circulatia carosabila (autoturisme, autospeciale).

In zona functionala **I** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.3.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.**din **RLU.**

12.3.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **I** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevra si stationare, spatii de inregistrare si control, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

12.3.16.2. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

12.3.16.4. Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei, si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

12.3.16.5. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

12.3.16.5. Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca asfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

12.3.16.6. In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera/arterele de circulatie din care se va face accesul.

12.3.16.7. Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii.

12.3.16.8. Caracteristicile acceselor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila.

12.3.16.9. In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela industriala se realizeaza de catre beneficiarul activitatii, prin largirea spatiului public de circulatie carosabila, Consiliul local va stabili daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta, in scopul intregirii spatiului public afectat.

12.3.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU.**

12.3.17.1. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul public pietonal.

12.3.17.2. Accesele pietonale pe parcela cu destinatia **I**, diferentiate si dimensionate in functie de fluxul maxim la ora de varf si de natura activitatii persoanelor care acced in incinta, se pot compune din spatii de preluare a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de varf, spatii de stationare-inregistrare, spatii de paza si control.

12.3.17.3. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **I** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica) in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie.

12.3.17.4. Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **I**, se va realiza in totalitate pe suprafata parcelei in cauza, in afara spatiului public.

12.3.17.5. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcela cu destinatia **I**.

12.3.17.6. Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incinte industriale (tunele, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia Publica Locala care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUD. DÂMBOVIȚA

DOCUMENTAȚIE ELABORATĂ DE ARHITECT ARCHITECTURE SRL
Pentru P.U.G/P.U.Z/P.U.D
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect/ șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
Telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail architecture_tgv@yahoo.com

12.3.17.7. Caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, sau pot constitui obiective independente.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU.**

Racordarea obiectivelor din zona **I** la retelele tehnico-edilitare publice existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare.

Daca localitatea nu dispune de retele edilitare publice, sau retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil .

In momentul realizarii retelei centralizate publice beneficiarul se va obliga sa racordeze constructia la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

12.3.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU.**

In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost inglobate ulterior in intravilan, autoritatile publice locale pot decide, potrivit atributiunilor legale ce le revin, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor respective este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

12.3.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU.**

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU.**

12.3.21.1. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii constructiilor cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ cu regulament aferent si/sau PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestora.

12.3.21.2. Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **I** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate al detinatorului.

12.3.21.3. Parcelele industriale create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile zonei functionale **I.**

12.3.21.4. In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **I** si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modifica conditiile ce obliga la acest mod de coexistenta.

12.3.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU.**

Inaltimea maxima a constructiilor industriale se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD (in care se va consemna inaltimea la cornisa), pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile generale de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, analiza impactului asupra capacitatii retelelor edilitare din zona,

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTESTII DIN VALE
VIZA AL SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. de la data de
30 MAI 2014
Nr. 18 din
Arhitect-şef

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

12.3.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului.

12.3.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

In zona functionala **I si M1**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia I si M1 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.3.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin
restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

Pentru fiecare parcela cu destinatia **I** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcarea/gararea si/sau stationarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale, a celor care participa la procesul tehnologic (aprovizionare si desfacere), a celor ale angajatilor si / sau delegatilor.

Anexa nr. 5 la **RGU** cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93.**

12.3.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** din **RLU**.

Pe fiecare parcela din zona **I** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

12.3.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D. din 30 MAI 2014
Nr. 18 din .....
Arhitect-sef .....

12.4. A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
M1- ZONA FUNCTIUNI MIXTE 1 (activitati industriale si/sau agricole, comert, servicii)

CAP. 1 GENERALITATI

12.4.1. Zone si subzone functionale :

A Zona pentru unitati agricole

M1 Zona functiuni mixte 1 (activitati industriale si agricole, de depozitare si transport, comert, servicii)

12.4.2. Functiune dominanta : A - activitati de productie si depozitare in domeniul agriculturii (cultura cerealelor, cresterea animalelor, pomicultura, piscicultura) .

12.4.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

Pe aceeasi parcela - **I, IS, V, GC, TE, CRP** - (administratie, comert, alimentatie publica, prestari servicii, circulatie si transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termica si gaze naturale, colectare si neutralizare deseuri menajere si industriale, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie).

Pe parcele distincte - **M1** (activitati agricole si industriale, comert, servicii).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.4.4. Utilizari permise :

Toate activitatile componente ale functiunii dominante pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu (obiective noi, lucrari de modernizare, intretinere, salubrizare), precum si alte functiuni complementare .

12.4.5. Utilizari permise cu conditii :

12.4.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.4.5.2. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice, aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.4.5.3. In zona de protectie a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

Obiective susceptibile de a exercita actiuni nocive asupra mediului sau asupra functiunilor invecinate sunt permise numai cu Studiu de impact si Autorizatie de mediu.

Obiectivele ce pot sa creeze aspecte de incompatibilitate cu functiunile invecinate, sau implicatii deosebite in terenul de amplasare si in zonele riverane, sunt permise cu conditia existentei altei documentatii de urbanism aprobate (PUD).

12.4.6. Interdictii temporare de construire :

In zonele functionale **A,** in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (ferme zootehnice) s-a instituit zona de protectie sanitara conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei** si interdictia temporara de construire pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si / sau Autorizatiei de mediu conform prevederilor **legale**.

12.4.7. Interdictii permanente de construire :

12.4.7.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU.**

12.4.7.2. Se interzice amplasarea unor obiective cu activitati poluante in alte zone functionale pentru care reglementarile specifice prevad distante minime de protectie sanitara (teritorii protejate), sau amplasarea acestora la distante mai mici (fata de zonele protejate) decat cele prevazute in **Ordinului M.S. nr. 536/1997**.

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef pentru documentația PUG
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect șef

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale : idem **12.3.8.**
12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice : idem **12.3.9.**
12.4.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : idem **12.3.10.**
12.4.14. Amplasarea fata de aliniament : idem **12.3.14.**
12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei : idem **12.3.15.**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.4.16. Accese carosabile : idem **12.3.16.**
12.4.17. Accese pietonale : idem **12.3.17.**

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.4.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : idem **12.3.18.**
12.4.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : idem **12.3.19.**
12.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : idem **12.3.20.**

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.4.21. Parcelarea : idem **12.3.21.**
12.4.22. Inaltimea constructiilor : idem **12.3.22.**
12.4.23. Aspectul exterior al constructiilor : idem **12.3.23.**
12.4.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU.**

In zona functionala **A si M1**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia A si M3 : POTmax = 40 % , CUTmax = 0,8 , Nmax = 2

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.4.25. Parcaje : idem **12.3.25.**
12.4.26. Spatii verzi : idem **12.3.25.**
12.4.27. Imprejmuiri : idem **12.3.25.**

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ARCHITECTURE SRL.
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

12.5. GC - ZONA PENTRU OBIECTIVE DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

12.5.1. Zone si subzone functionale :

GC Zona pentru obiective de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort urban : cimitire comunale, parohiale si confesionale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de producere a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora (deponii), serviciu de salubritate specializat, piata agro-alimentara sau targ ocazional.

12.5.2. Functiune dominanta : GC - activitati de gospodarie comunala

12.5.4. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, circulatie si transporturi, functiunea ecologica-spatii verzi aferente si de protectie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.5.5. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.5.5. Utilizari permise cu conditii :

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei** si prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006**.

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **GC** (parcela in cauza, parcelele adiacente din zona respectiva sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul localitatii se face conform anexei nr. 1 din RGU.

12.5.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. **art. 17** si **anexa nr. 3** din **RGU** si **art. 6.1**. din **RLU**.

12.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

12.5.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.5.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU**. si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./PUG
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tg@yahoo.com

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.5.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.**din **RLU**.
12.5.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.
12.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.
12.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conf. **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.
12.5.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU**.
12.5.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii acestora, nu depreciaza aspectul general si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului.

12.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

In zona functionala **GC**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.5.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

Pentru fiecare parcela cu destinatia **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcarea/gararea si/sau stationarea autovehiculelor.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Anexa nr. 5 la **RGU** cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93.**

12.5.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1**. din **RLU**.

Pe fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

12.5.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef,

12.6. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale :

TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare cuprinde un ansamblu de lucrari ingineresti menite sa asigure utilitati si servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte functiuni de pe teritoriul localitatilor.

12.6.2. Functiune dominanta : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale pentru producere si conversie specifica, amplasate in general pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare pentru transport si distributie, amplasate in general in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica-telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze,** a localitatilor comunei.

12.6.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.6.4. Utilizari permise :

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **TE** sunt cele specifice zonei functionale respective, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

12.6.5. Utilizari permise cu conditii :

12.6.5.1. Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **TE** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii avizelor legale.

12.6.5.2. Obiective noi in cadrul zonei functionale **TE** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

12.6.5.3. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (precizate la **art.10** din **RGU**) - conform **art. 5.1.** din **RLU**, cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995**, a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor.

12.6.5.4. Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

12.6.6. Interdictii temporare de construire :

Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii specifice.

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **TE** (parcela in cauza, sau, in anumite situatii, si parcelele invecinate apartinand altor zone functionale) pentru care urmeaza sa se elaboreze PUZ cu regulament sau PUD.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectia) se pot autoriza lucrari de constructii si instalatii, de deservire, intretinere si exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, retele electrice si de telecomunicatii cu avizul conform al organelor de specialitate ale

CONFORM CU ORIGINALUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al CJ Dambovita
Pentru PUG Costestii din Vale
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 286 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon/ fax : 0245 210 449 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

administratiei publice si cu respectarea conditiilor cuprinse in **Cap.3** si **4** din **"Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale"** aprobate prin **Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului transporturilor.**

12.6.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face asfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie pentru evitarea riscurilor tehnologice, conform normelor specifice
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.6.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.**din **RLU**.

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE,** constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza, astfel incat sa evite cel mai mic risc posibil pentru circulatie.

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil al unui drum public.

12.6.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.6.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**.

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem centralizat reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare de catre agenti economici si institutii specializate (alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii).

Echiparea edilitara a teritoriului localitatilor in sistem individual reprezinta asigurarea utilitatilor si serviciilor edilitare prin constructii si instalatii relizate si exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Retelele publice de apa, gaze, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, reprezinta ansambluri de lucrari ingineresti care apartin domeniului public si sunt exploatate de institutii publice specializate.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente.

Daca retelele edilitare publice existente au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (distanta minima de 30 m intre fantani si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente se va face in felul urmator :

- In urma studiilor de realizare si redimensionare a fiecarui tip de echipament in parte, avizate si aprobate conform legii.
- In urma avizelor care demonstreazaposibilitatea tehnica si de utilizare pentru racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMARIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef,

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE, CALEA DOMNEASCA, NR. 286, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

- Retelele tehnico-edilitare de orice natura, situate in spatiul public din teritoriul intravilan, precum si racordurile de la acestea la retelele interioare vor fi realizate subteran.
- Este interzisa racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale utilizatorilor existenti.
- Aprovizionarea si alimentarea cu combustibil se va realiza in conformitate cu avizul Autoritatii pentru protectia mediului.

12.6.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**.

12.6.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din **RGU**.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate aceste lucrari, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.6.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Crearea de parcele noi in zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **TE** din PUG, sau prin impartirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

Parcelele noi create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala **TE**.

12.6.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU.**

12.6.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

12.6.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

In zona functionala **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare si conformare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.6.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

12.6.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** din **RLU**.

Pe fiecare parcela din zona **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de minimum 20 % din suprafata parcelei, in care este inclusa si plantatia de protectie impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

12.6.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA – PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE – JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

12.7.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU**.

12.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU**.

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinatia **V** a diferitelor tipuri de plantatii se face tinand seama de :

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie auto si pietonala ;
- specificul functional al parcelei pe care se realizeaza plantatia (locuire, institutii si servicii publice, sport, turism, activitati industriale si agricole, obiective edilitare si de gospodarie comunala).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrarile de plantare-intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul de timp specific fiecarui tip de plantatie.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDEȚUL DAMBOVITA

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.7.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.**din **RLU**.

12.7.16.1. Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **V** se dimensioneaza astfel incat sa se asigure in exclusivitate: deservirea activitatilor de pe parcela, activitatile de executie-intretinere, activitatile de interventie.

Din punct de vedere administrativ accesul oricaror autovehicule pe parcelele din zona functionala **V** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectiva.

12.7.16.2. Pentru activitatile complementare admise urmeaza a se realiza de regula, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, intre teritoriul acestora si spatiul plantat.

12.7.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU**.

Accesele pietonale in zona functionala **V** se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate, intre acestea si functiunile complementare admise, in conditii tehnice corespunzatoare.

Se vor asigura relatii pietonale corecte intre spatiul plantat si zonele invecinate.

Este interzisa realizarea unor legaturi sau accese pietonale care sa ofere posibilitatea scurtarii, prin parcela, a unor trasee rutiere din zonele invecinate.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conform **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU**

12.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **art. 8.2.** din **RLU**

12.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : conform **art. 29** din **RGU** si **art. 8.3.** din **RLU**.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.7.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.

Pentru realizarea unor parcelari, in zona cu destinatia **V**, se recomanda intocmirea alte documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament aferent).

12.7.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU**.

12.7.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.

Aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor din zona functionala **V** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD si va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate ;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat in care se amplaseaza ;
- In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de repere decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte .

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVITA
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-șef

12.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :
Pe parcelele cu destinatia V (constructii si amenajari sportive) : **POTmax = 50 %, CUTmax = 0,5, Nmax = 1**

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.7.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

12.7.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** din **RLU**.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se stabileste in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, tinand seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban.

In vecinatatea monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor si ansamblurilor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevazute in **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafata spatiilor verzi.

Calitatea spatiilor plantate, obiectiv principal al activitatii de gestionare a acestora, se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corespunzator ;
- organizarea corecta a activitatii de intretinere si realizarea lucrarilor specifice in termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea conditiilor optime de lucru din punct de vedere al dotarii si echiparii.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administratia locala va adopta un program de actiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul de perenitate al acestora ;
- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara ;
- etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

Documentatiile de specialitate ce se vor intocmi in acest scop vor avea in vedere relatiile de interconditionare a spatiilor plantate din intravilan cu spatiile verzi si masivele de vegetatie din teritoriul de influenta invecinat.

12.7.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.G. și R.L.U.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-șef

12.8. CRP - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA CU AMENAJARILE AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Zone si subzone functionale :

CRP Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente

12.8.2. Functiune dominanta : CRP - Zona pentru circulatie rutiera si pietonala cu amenajarile aferente cuprinde toate constructiile si amenajarile destinate asigurarii circulatiei autovehiculelor si pietonilor pe teritoriul localitatilor si in afara acestora (reteaua de drumuri si strazi), pentru transportul de marfuri si calatori, spatii de parcare si stationare autovehicule, statii pentru mijloacele de transport in comun, spatii pentru circulatia pietonala curenta (trotuare curente), accese auto si pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piete civice, activitati comerciale admise in spatiul public.

12.8.3. Functiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrica (reteaua de transport si iluminat stradal), aprovizionare cu apa, canalizare, activitati privind salubritatea urbana, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie), cai de acces, parcele.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.8.4. Utilizari permise :

Toate lucrarile aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privata (care servesc activitati economice, forestiere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservesc obiective turistice, drumurile de acces in incinte precum si cele pentru organizari de santier, drumuri deschise sau inchise circulatiei publice, drumuri de interes national sau judetean si drumuri de interes local, drumuri vicinale, strazi principale, strazi secundare) ;

Lucrari privind poduri si podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, constructii de aparare si consolidare, trotuare, piste pentru ciclisti, locuri de parcare, oprire si stationare, bretele de acces, plantatii din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, cladiri de serviciu si alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii, exploatarii si intretinerii drumurilor, inclusiv functiunile complementare admise.

12.8.5. Utilizari permise cu conditii :

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, conservarea si protectia mediului inconjurator, de prevederile planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevazute in normele metodologice), de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor handicapate si de varsta a treia, precum si de normele tehnice cuprinse in : **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediu inconjurator ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ; **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrarile de extindere a cailor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrari noi, ce necesita studii si cercetari suplimentare, este instituita interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
Anexa la avizul nr. 18 din 30 MAI 2014

documentatiilor tehnice specifice, care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

12.8.7. Interdictii permanente de construire :

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU.**

Orice lucrare in zonele expuse la riscuri tehnologice, conform **art. 5.2.** din **RLU.**

Orice lucrare in zonele pe care este instituita servitutea de utilitate publica, conform **art. 5.3.** din **RLU.**

Amplasarea de parcaje, constructii si panouri publicitare in curbe si in intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii. Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice zonei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din **RGU** si **art. 6.2** din **RLU.**

Toate lucrarile din zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice se autorizeaza numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de constructie si exploatare.

12.8.10. Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA : conform **art. 20** din **RGU** si **art. 6.3.** din **RLU**, cu respectarea zonei de protectie a ifrastructurii feroviare, delimitate conform legii.

12.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU.**

12.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU.**

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor si amenajarilor necesare activitatii proprii se face cu respectarea actelor normative in vigoare,

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.8.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si **anexa nr. 4** din **RGU** si **art 7.1.**din **RLU.**

12.8.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din **RGU** si **art. 7.2.** din **RLU.**

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.8.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din **RGU** si **art. 8.1.** din **RLU.**

12.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din **RGU** si **"Norme tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale"**, aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.**

Realizarea in zona drumului public a oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumului : canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reteaua de stropit spatii verzi, reteaua energetica pentru transportul in comun, stalpii pentru telecomunicatii;
- instalatiile edilitare necesare ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Amplasarea in localitati a retelei edilitare subterane trebuie coordonata cu celelalte lucrari subterane si de suprafata, existente sau de perspectiva.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului sau in galerii vizitabile. Amplasarea, constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

In proiectele de sistematizare a localitatilor trebuie sa se indice incadrarea reteleior edilitare subterane in profilul transversal al strazii.

Amplasarea retelelor edilitare subterane se face, de regula, in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARCHITECTURE SRL

30 MAI 2014

Solutia de amplasare a retelelor in planul de situatie coordonator trebuie justificata din punct de vedere tehnic si economic.

Detinatorii constructiilor sau instalatiilor acceptate in zona drumului sunt obligati sa execute, pe cheltuiala lor, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, daca aceste operatiuni sunt impuse de modernizarea, modificarea, intretinerea sau exploatarea drumurilor publice.

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. Parcelarea : conform **art. 30** din **RGU** si **art. 9.1.** din **RLU**.
12.8.22. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din **RGU.**
12.8.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din **RGU**.
12.8.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr. 2** din **RGU**.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

12.8.25. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din **RGU**.

12.8.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din **RGU**, precum si **art. 10.1.** din **RLU**.

In zona functionala **CRP** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol utilitar si estetic, plantatii de aliniament, sau/si de protectie a zonelor invecinate.

Plantatiile din cuprinsul arterelor de circulatie se vor subordona cerintelor specifice functiunii respective, cu respectarea normelor tehnice in vigoare si a cerintelor privind buna desfasurare a circulatiei, in conditii optime de siguranta.

Amplasarea pomilor in zona drumului se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantatiile in randuri de arbori si garduri vii se executa pe ambele parti ale drumului, de regula in zona de siguranta, simetric si paralel cu axul drumului, alegerea speciilor si asocierea lor in plantatii trebuind sa corespunda conditiilor de clima si sol, fara sa deranjeze iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile de pietoni.

12.8.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din **RGU**.si **art. 10.2.** din **RLU**.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.Z./P.U.G.
18 30 MAI 2014
ARHITECT-ŞEF

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei COSTESTII DIN VALE a fost impartit in **3 unitati teritoriale de referinta principale (UTR)**, aferente fiecareia dintre localitati, iar acestea la randul lor au fost impartite in alte subunitati de referinta, structurate dupa specificul activitatii dominante astfel :

UTR 1 - Satul **COSTESTII DIN VALE** - resedinta de comuna :

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 1C - zona unitatilor agricole si zona unitatilor industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR 2 - Satul **TOMSANI** :

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 2C - zona unitatilor industriale, de depozitare si transport ;

UTR 3 - Satul **MARUNTISU** :

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare ;
UTR 3B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general ;
UTR 3C - zona unitatilor agricole, agro-industriale de productie, depozitare si transport ;

UTR-urile sunt niste reprezentari conventionale (suport al prescriptiilor din **RLU**), reprezentând instrumente opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, in stransa legatura cu structura urbana.

UTR-ul cuprinde o zona a teritoriului intravilan al localitatii, cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi, ape etc.).

Desi UTR-rile au suprafete relativ mari, exista suficiente elemente naturale si antropice , care sa permita delimitarea si implicit studiul de detaliu pe suprafete mai mici in cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

Impartirea pe UTR este prezentata in Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru D.U.P.R.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

SATUL COSTESTII DIN VALE - resedinta de comuna UTR nr. 1

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 1A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 1B - zona centrala si zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 1C - zona unitatilor agro-industriale de productie, depozitare si transport (I , A) ;

13.1.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , ZC , IS , I , A , M1 , GC , TE , V , CRP , TH , PD .

13.1.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

13.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona centrala** obiective noi - cu conditia elaborarii si aprobarii PUZ cu regulament aferent si/sau PUD ;
- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;
- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare ;
- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD) ;

13.1.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru PUD/PUZ
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**
- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire ;
- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente privind autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.1.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU;**
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;
- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;
- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege - arii naturale protejate.

13.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU.**

13.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.1.10. AMPLASAREA FATA DE CAILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA :

- Potrivit prevederilor **art . 6.3.** din **RLU**, cu respectarea prvederilor **art. 20** din **RGU**

13.1.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23,** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU.**

13.1.16. ACCESE CAROSABILE 13.1.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realizeaza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU,** respectiv **art. 25** si **26** din **RGU.**

13.1.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.1.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- Realizarea sistemului de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

30 MAI 2014

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 258 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

13.1.21. PARCELAREA ,
13.1.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,
13.1.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR
13.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	**(UTR 1A) :**	**POTmax = 25 % ;**	**CUTmax = 0,7 ;**	**Nmax = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia ZC, IS	**(UTR 1B) :**	**POTmax = 40 % ;**	**CUTmax = 1,2 ;**	**Nmax = 3**
Pe parcelele cu destinatia I, A, M1	**(UTR 1C) :**	**POTmax = 40 % ;**	**CUTmax = 0,8 ;**	**Nmax = 2**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR 1E) :**	**POTmax = 50 % ;**	**CUTmax = 0,5 ;**	**Nmax = 1**

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.1.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU, art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism.**

- Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative se face prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte, pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

- Se vor amenaja urmatoarele categorii de spatii plantate : spatiile verzi publice de folosinta generala,cu acces nelimitat (spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie), cu acces limitat (spatii verzi din incinta scolilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, gradinile locuintelor), spatii verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formatiuni de spatii verzi cu functii utilitare (plantatii de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie si consolidare a malurilor cursurilor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor).

13.1.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.

- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU.**

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

SATUL TOMSANI UTR nr. 2

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I ; A)

UTR 2A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare **(L)** ;
UTR 2B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general **(IS)** ;
UTR 2C - zona unitatilor industriale si agricole, de depozitare si transport **(I, A)**

CONSILIUL JUDETEAN DÂMBOVIȚA
VIZA PRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru PUD/PUZ/PUG
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-sef,

13.2.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , A , GC , TE , V , CRP .

13.2.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare
I - activitati industriale

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, pisciculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena si confort.

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.2.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;
- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;
- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

13.2.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 286 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

- In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei**) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**

- Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;

- In zonele pentru care Administratia publica locala nu detine suficiente elemente si informatii pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.2.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU;**
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie [illegible] de infrastructura;
- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;
- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005;**
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

13.2.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU.**

13.2.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.2.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23,** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU.**

13.2.16. ACCESE CAROSABILE 13.2.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realizeaza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU,** respectiv **art. 25** si **26** din **RGU.**

13.2.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.2.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- Realizarea sistemului de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru PUG-PAG
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect-sef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE CALEA DOMNEASCA, NR. 266, JUDETUL DAMBOVITA, ROMANIA
telefon, fax: 0245 210 443, e-mail: architecture_tgv@yahoo.com

13.2.21. PARCELAREA ,
13.2.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR ,
13.2.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR
13.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

- Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	**(UTR 2A) :**	**POTmax = 25 % ;**	**CUTmax = 0,7 ;**	**Nmax = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR 2B) :**	**POTmax = 40 % ;**	**CUTmax = 1,2 ;**	**Nmax = 3**
Pe parcelele cu destinatia I, A	**(UTR 2C) :**	**POTmax = 40 % ;**	**CUTmax = 0,8 ;**	**Nmax = 2**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR 2E) :**	**POTmax = 50 % ;**	**CUTmax = 0,5 ;**	**Nmax = 1**

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.2.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU, art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.2.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.
- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZA ÎNTRE RESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.C.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

SATUL MARUNTISU — UTR nr. 3

SUBUNITATI DIFERENTIATE PE FUNCTIUNI PREDOMINANTE (L ; IS ; I , A)

UTR 3A - zona rezidentiala de tip rural, locuinte si functiuni complementare (L) ;
UTR 3B - zona pentru institutii publice si servicii de interes general (IS) ;
UTR 3C - zona unitatilor agricole, sau industriale, de productie, depozitare si transport (I , A) ;

13.3.1. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE :

L , IS , I , A , M1 , GC , TE , V , CRP , TH .

13.3.2. FUNCTIUNE DOMINANTA :

L - locuinte si functiuni complementare
I - activitati industriale

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :

IS - institutii publice si servicii de interes general

I, A - activitati economice, de industrie mica, servicii cu caracter industrial (compatibile cu zona, nepoluante, cu volum redus de transporturi), activitati in domeniul agriculturii, zootehniei, servicii pentru agricultura.

V - sport, turism, agrement, spatii verzi ambientale, spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, plantatii de protectie.

GC - activitati de gospodarie comunala-salubritate menite sa contribuie la imbunatatirea conditiei de viata si confort .

TE - asigurarea cu utilitati si servicii edilitare, surse regenerabile de energie.

CRP - lucrari de reparatii, modernizare cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, amenajare intersectii, strazi noi, reparatii, modernizare poduri, podete si punti, podete noi.

13.3.4. UTILIZARI PERMISE :

- Pentru fiecare zona functionala in parte - toate utilizarile permise specificate la **Cap. 2** al zonei respective .

13.3.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII :

- **In zona de protectie a monumentelor istorice** - in conditiile obtinerii avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU** ;
- **In zona de protectie** a drumurilor publice si a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare;
- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare**, ce necesita studii si cercetari suplimentare, pe terenurile forestiere cuprinse in intravilan - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu Regulament si / sau PUD);

13.3.6. INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE :

- **In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit** listate sau identificate - pana la obtinerea avizelor legale, conform reglementarilor din Studiul istoric, prezentate in **articolul 4.7** din **RLU**.

In zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, atat in imediata vecinatate a monumentului (in interiorul parcelei delimitate topografic) precum si in zonele de protectie, autorizarea constructiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice specializate;

- **In zonele naturale protejate**, delimitate prin studii de specialitate - pana la elaborarea si aprobarea unor documentatii de specialitate care sa stabileasca strategia de dezvoltare in relatie cu zonele invecinate, sa formuleze regulile de functionare si construire specifice zonei si activitatilor respective;
- **In zonele cu riscuri naturale previzibile** - pana la disparitia factorilor de risc ce au generat interdictia;
- **In zonele functionale in care se desfasoara activitati ce prezinta riscuri sanitare si produc disconfort** (zonele de protectie sanitara, conform **Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor**

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei) - pana la elaborarea Studiului de impact asupra mediului si obtinerea Acordului de mediu si/sau Autorizatiei de mediu, conform prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protectia mediului;**

- **Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**), sau alt gen de studiu care sa stabileasca regulile si conditiile de construire;
- **In zonele pentru functiuni mixte si in toate celelalte zone in care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii** - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (**PUZ** si regulament, **PUD**).

13.3.7. INTERDICTII PERMANENTE DE CONSTRUIRE :

- Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.** din **RLU;**
- In zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura;
- In zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului;
- In zonele de protectie sanitara din jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila, conform **HG nr. 930 / 11.08.2005**;
- In zonele cu valoare ecologica si peisagistica protejate prin lege, rezervatii naturale.

13.3.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE :

- In conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare, conform **art. 6.1.** din **RLU.**

13.3.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

- Potrivit prevederilor **art . 6.2.** din **RLU**, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

13.3.14. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT :

- Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23,** din **RGU** si **art. 6.4.** din **RLU** este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

13.3.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI :

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor, conform **art. 24** din **RGU** si **art. 6.5.** din **RLU.**

13.3.16. ACCESE CAROSABILE 13.3.17. ACCESE PIETONALE :

- Accesele carosabile si pietonale pentru toate categoriile de constructii se vor realizeaza in conformitate cu prevederile **art. 7.1.** si **7.2.** din **RLU,** respectiv **art. 25** si **26** din **RGU.**

13.3.18. RACORDAREA LA RETELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE,
13.3.19. REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- Racordarea la retelele tehnico-edilitare publice existente, lucrarile de extindere sau marire a capacitati retelelor existente precum si realizarea de echipamente noi se fac conform prevederilor **art. 8.1. - 8.2.** din **RLU.**
- Realizarea sistemului de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale.

13.3.21. PARCELAREA , 13.3.23. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR
13.3.22. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR , 13.3.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

Conform reglementarilor stabilite in cadrul fiecarei zone functionale.

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.G./P.U.Z./P.U.D.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect sef

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

Indicii si indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliti pentru zonele cu constructii noi :

Pe parcelele cu destinatia L	**(UTR 3A) :**	**POTmax = 25 % ;**	**CUTmax = 0,7 ;**	**Nmax = 2,8**
Pe parcelele cu destinatia IS	**(UTR 3B) :**	**POTmax = 40 % ;**	**CUTmax = 1,2 ;**	**Nmax = 3**
Pe parcelele cu destinatia I, A, M1	**(UTR 3C) :**	**POTmax = 40 % ;**	**CUTmax = 0,8 ;**	**Nmax = 2**
Pe parcelele cu destinatia V	**(UTR 3E) :**	**POTmax = 50 % ;**	**CUTmax = 0,5 ;**	**Nmax = 1**

In cazuri speciale toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau PAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.3.25. PARCAJE :

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea, conform prevederilor **art. 10.1.** din **RLU** . Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare.

13.3.26. SPATII VERZI :

- Autorizarea de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform **art. 10.2.** din **RLU, art. 34** si **Anexei 6** din **Regulamentul general de urbanism**.

13.3.27. IMPREJMUIRI :

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUD), sau in cadrul PAC.
- In cazul autorizarii directe, se vor respecta prevederile **art. 10.3.** din **RLU**.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTESTII DIN VALE JUDETUL DAMBOVITA

SOCIETATEA COMERCIALA ARCHITECTURE S.R.L. TARGOVISTE - ROMANIA

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
6778
Sorin Luchian NIȚESCU
Arhitect cu drept de semnătură

Intocmit,
Arh. Luchian NITESCU

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Partea a II-a
30 MAI 2014
Arhitect șef

ARCHITECTURE SRL
TARGOVISTE , CALEA DOMNEASCA , NR. 266 , JUDETUL DAMBOVITA , ROMANIA
telefon , fax : 0245 210 443 , e-mail : architecture_tgv@yahoo.com

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ANEXE

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE RECOMANDARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.G. P.U.Z. P.U.D.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

HOTĂRÂRE DE GUVERN Nr. 525 din 27 iunie 1996 *** Republicată (27.11.2002) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI
PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 856 din 27 noiembrie 2002

*) Republicată în temeiul art. II din Hotărârea Guvernului nr. 855/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

Hotărârea Guvernului nr. 525 din 27 iunie 1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 149 din 16 iulie 1996, a fost rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 26 august 1996 şi a fost modificată şi completată prin Hotărârea Guvernului nr. 789 din 2 decembrie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 356 din 15 decembrie 1997, prin Hotărârea Guvernului nr. 59 din 4 februarie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 55 din 8 februarie 1999, prin Hotărârea Guvernului nr. 960 din 18 noiembrie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 567 din 19 noiembrie 1999 şi prin Hotărârea Guvernului nr. 855 din 30 august 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 576 din 14 septembrie 2001.

Act de bază
#B: *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002*

Acte modificatoare
#M1: *Hotărârea Guvernului nr. 273/2010*
Modificările şi completările efectuate prin actul modificator sunt scrise cu font italic. În faţa fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma #M1.

ART. 1

Se aprobă Regulamentul general de urbanism prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2

(1) Primarii municipiilor, oraşelor şi comunelor vor lua măsuri pentru elaborarea şi/sau actualizarea documentaţiilor de urbanism şi le vor supune spre aprobare consiliilor locale, municipale, orăşeneşti şi comunale şi, respectiv, Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz.

(2) Fondurile necesare pentru elaborarea şi/sau actualizarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism se asigură potrivit prevederilor art. 51 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. Finanţarea elaborării şi/sau actualizării acestor documentaţii se face conform Normelor metodologice privind finanţarea elaborării şi/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităţilor şi regulamentelor locale de urbanism prevăzute în anexa nr. 2.

(3) Conţinutul-cadru al planului urbanistic general, care se va stabili pe categorii de mărime şi complexitate a localităţilor, se aprobă prin ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei.

ART. 3

Controlul aplicării Regulamentului general de urbanism se efectuează de către compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor locale şi judeţene, respectiv Consiliul General al Municipiului Bucureşti, după caz, şi de către Inspectoratul de Stat în Construcţii, conform prevederilor legale.

ART. 4

Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei va aproba, prin ordin al ministrului, în termen de două luni, un ghid cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale.

ART. 5

Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează ministerele, celelalte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale şi autorităţile administraţiei publice locale.

ANEXA 1

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CAP. 1
Principii generale

ART. 1
Rolul Regulamentului general de urbanism

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

ART. 2
Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât şi în extravilan.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

CAP. 2
Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

SECŢIUNEA 1
Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

ART. 3
Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

ART. 4
Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

ART. 5
Suprafeţe împădurite

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.

Anexa la avizul tehnic de arhitectură
Pentru ... 30 MAI 2014
Nr. 18
Arhitect şef

(2) Cabanele şi alte construcţii şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe judeţe a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită în condiţiile legii, de către organele de specialitate ale administraţiei publice, se comunică consiliilor judeţene prin ordinul ministrului apelor şi protecţiei mediului şi al ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor.

ART. 6

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile judeţene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

CONFORM CU ORIGINALUL

(4) Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile judeţene prin ordin al preşedintelui Agenţiei Naţionale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judeţ.

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

ART. 7

Resurse de apă şi platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepţia lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

(4) Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice judeţene şi a municipiului Bucureşti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administraţiei publice.

ART. 8

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

(3) Consiliile judeţene vor identifica şi vor delimita, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi vor stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

ART. 9

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

(2) Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

18 30 MAI 2014

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

SECȚIUNEA 2

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10

Expunerea la riscuri naturale

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 11

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

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

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

ART. 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

ART. 15

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească o valoare stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

30 MAI 2014

ART. 16

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

CAP. 3

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

SECȚIUNEA 1

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

ART. 18

Amplasarea față de drumuri 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, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege amprizele, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

ART. 19

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) În zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, următoarele lucrări:

a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierele navale, gări fluviale și alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;

f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;

g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zonă fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

ART. 20

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., 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 Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, 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.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

ART. 21

Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COȘEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.Z.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect

ART. 22

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

ART. 23

Amplasarea față de aliniament

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

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ART. 24

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef Pentru P.U.D. Nr. 18 din 30 MAI 2014 Arhitect-șef

SECȚIUNEA 2

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25

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) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 26

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 înțelege 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.

SECȚIUNEA 3

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul 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.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

ART. 28

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.

CONFORM CU ORIGINALUL

(2) Lucrările de racordare și de branșament la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
18 30 MAI 2014
Arhitect-șef

SECȚIUNEA 4

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

ART. 31

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ART. 32

Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI CONTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

SECŢIUNEA 5

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

ART. 33

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale consiliilor judeţene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ART. 34

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

ART. 35

Împrejmuiri

(1) În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

INSPECTORATUL TERITORIAL DE CONSTRUIRE BUCUREŞTI
VERIFICAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru PUD
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arh.

CAP. 4

Dispoziţii finale

ART. 36

Autorizarea directă

(1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

(2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

ART. 37

Destinaţia unui teren sau a unei construcţii

În sensul prezentului regulament, prin destinaţia unui teren sau a unei construcţii se înţelege modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

ART. 38

Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței și al ministrului administrației publice.

ART. 39

Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ART. 40

Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

ANEXA 1
la regulament

AMPLASAREA
construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului-șef
Pentru P.U./P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 / 30 MAI 2014
Arhitect-șef

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid

- sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci

- sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reşedinţă de judeţ, în zona centrală
- filiale
Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie
1.2.3. - Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri
Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcţii comerciale
1.3.1. - Comerţ nealimentar
Amplasament: în zonele de interes comercial
1.3.2. - Magazin general
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.3. - Supermagazin (supermarket)
Amplasament: în zona centrală/zona rezidenţială/centrul de cartier
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive
1.3.4. - Piaţa agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m faţă de clădiri având alte funcţiuni decât cea comercială
1.3.5. - Comerţ alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate
1.3.6. - Alimentaţie publică
Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement
- se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului
1.3.7. - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale
1.3.8. - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluenţă a publicului.

1.4. - Construcţii de cult
1.4.1. - Lăcaşe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.2. - Mănăstiri
1.4.3. - Schituri
Amplasament: în afara localităţilor
- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.4. - Cimitire
Amplasament: la marginea localităţii
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcţii de cultură
1.5.1. - Expoziţii
1.5.2. - Muzee
1.5.3. - Biblioteci
1.5.4. - Cluburi
1.5.5. - Săli de reuniune
1.5.6. - Cazinouri
1.5.7. - Case de cultură
1.5.8. - Centre şi complexe culturale
1.5.9. - Cinematografe

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZA ÎN VEDERE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Planşa P.U.D./P.U.Z./P.U.G. 18
30 MAI 2014
Arhitect-şef

CONFORM CU ORIGINALUL
ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi
1.5.11. - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde
- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante
1.5.12. - Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcţii de învăţământ
1.6.1. - Învăţământ preşcolar (grădinite)
Amplasament: în zonele rezidenţiale, distanţa maximă de parcurs 500 m
1.6.2. - Şcoli primare
1.6.3. - Şcoli gimnaziale
1.6.4. - Licee
1.6.5. - Şcoli postliceale
1.6.6. - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanţa maximă de parcurs 1000 m
1.6.7. - Învăţământ superior
Amplasament: în funcţie de condiţiile şi exigenţele profilului de învăţământ.

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
AVIZ SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Faza: P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

1.7. - Construcţii de sănătate
1.7.1. - Spital clinic universitar
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăţilor de profil
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.2. - Spital general (judeţean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.4. - Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe
1.7.6. - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7. - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
1.7.8. - Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii
1.7.9. - Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcţii publice/locuinţe
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil
1.7.10. - Leagăn de copii
Amplasament: în general în zone extraorăşeneşti
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

CONFORM CU ORIGINALUL

1.8. - Construcţii şi amenajări sportive
1.8.1. - Complexuri sportive
1.8.2. - Stadioane

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcţii de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcţii de turism

1.10.1. - Hotel * - *****

1.10.2. - Hotel-apartament * - *****

1.10.3. - Motel * - **

1.10.4. - Vile ** - *****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri * - ***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanţă sau ca spaţii complementare unităţilor hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria * - ***

Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri * - ****

1.10.8. - Sate de vacanţă ** - ***

Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcţii de locuinţe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-şef

ANEXA 2
la regulament

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:

2.1.1. - Zone centrale - 80%
2.1.2. - Zone comerciale - 85%
2.1.3. - Zone mixte - 70%
2.1.4. - Zone rurale - 30%
2.1.5. - Zone rezidenţiale
- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35%
- zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- zonă predominant rezidenţială (locuinţe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale
- pentru cele existente
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere
- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 mp/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţă minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţă minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menţionate:
- 25% teren ocupat de construcţii
- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3. - Construcţii de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:
- zona ocupată de construcţii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18 30 MAI 2014
Arhitect şef

CONFORM CU ORIGINALUL
ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabileşte pe baza populaţiei arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafaţa minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcţionale este de 5 mp/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafaţă de minimum 25 mp/copil pentru creşe şi de 40 mp/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcţii;
- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc şi alei.

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

2.2.4. - Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;
- 30% pentru spaţii verzi.

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18
30 MAI 2014
Arhitect-şef

2.2.5. - Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA 3
la regulament

ORIENTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcţii administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

3.2. - Construcţii comerciale

Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI CONTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

3.3. - Construcţii de cult

Condiţiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcţii de cultură

3.4.1. - Construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 şi 1.5.8 vor avea spaţiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale.

3.5. - Construcţii de învăţământ

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

CONFORM CU ORIGINALUL

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

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

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTI DIN VALEA JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

3.9. - Construcții de turism

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

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ANEXA 4
la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
  - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

CONFORM CU ORIGINALUL

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10. - Construcții de turism

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
  - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z.
Nr. ..... din 30 MAI 2014
Arhitect-șef

ANEXA 5
la regulament

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

CONFORM CU ORIGINALUL

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

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

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcţii de sănătate

5.7.1. Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcţii sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 şi 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10.- Construcţii de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcţii de locuinţe

5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100% .

5.12. - Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

5.13. - Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI CONTEŞTII DIN VALE JUDEŢUL DÂMBOVIŢA

CONSILIUL JUDEŢEAN DÂMBOVIŢA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului şef
Pentru: U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 18 din 30 MAI 2014
Arhitect şef

ANEXA 6
la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

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

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10 - 15 mp/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.

6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - Construcții de locuințe

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

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 18
Aprobat 30 MAI 2014

ANEXA 2 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI ZAVOAIA

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel :

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = formă de producție industrială, bazată pe predominarea muncii manuale, pe diviziunea muncii în cadrul atelierului.
ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este ***non aedificandi***, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.;
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite micgros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesiuni liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:
suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de pâna la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]
COMERȚ – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COȘEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
NR. 18 / 30 MAI 2014

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.
LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL = locuințe care includ spații pentru profesiuni liberale, locuințe de serviciu.
PIAȚA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali își desfac produsele agricole către comercianții detailiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.
DESCHIDERE LA STRADA - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale (3 m) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
PARCELĂ = Conform pct. 16 (glosar de termeni) din Norma tehnică din 01.10.2001 pentru introducerea cadastrului general aprobat cu Ordinul 534 a Ministerului Administrației Publice parcela este „ suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune. Din punct de vedere economic o parcelă poate avea mai multe subdiviziuni fiscale. O subdiviziune fiscală este o porțiune a parcelei având aceeași clasificare calitativă."
PERDELE DE PROTECTIE = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători.
Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climaterice din perimetrul apărat, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele;
Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național.Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superiaore) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. [cf. Ordonanța nr. 27 din 27.08.2008]
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier-creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI COSTEȘTII DIN VALE JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
SERVICIUL URBANISM AMENAJAREA TERITORIULUI
Se acordă prezentul CERTIFICAT DE URBANISM
pentru lucrarea: avizul tehnic al amplasatului
Fișa U.T.R. U.D/P.U.Z./P.U.D.
18 din 30 MAI 2014
Arhitect-șef