

CONFORM CU ORIGINALUL



COMUNA DOICEȘTI

JUDEȚUL DÂMBOVITA

PROIECT NR. 1 000 6108	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG	1999
---	---	-------------

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA - DUATLP , PRIMARIA COMUNEI DOICEȘTI

PROIECTANT GENERAL : S.C. "PROIECT DAMBOVITA" S.A. - TARGOVISTE

DIRECTOR : Ing. Cornelia CONSTANTIN

SEF PROIECT : Ing. Mihaela VLADESCU

COLABORATOR EXTERN : S.C. "HABITAT 2000" S.R.L. - PUCIOASA

DIRECTOR : Alexandrina NITESCU

CONFORM
ORIGINALUL
1999



COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL
S.C. "PROIECT DÂMBOVIȚA" S.A. - TÂRGOVIȘTE

ING. Mihaela VLĂDESCU

TEH. Mirela KISS

TEH. Gheorghita MARIN

COLABORATOR EXTERN
S.C. "HABITAT 2000" S.R.L. - PUCIOASA

ARH. Mircea NIȚESCU

TEH. Maria ENE

CONFORM CU
ORIGINALULCOMUNA
DOICEȘTI
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

CONȚINUTUL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG - 1999

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ANEXE

ANEXA 1 LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, APROBATĂ DE DMI ÎN 1992 (EXTRAS)

PIESE DESENATE

PLANȘA Nr. 1	ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI DOICEȘTI	SCARA 1 : 25 000
PLANȘA Nr. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	SCARA 1 : 5 000

NR. 4736 din DEC 99



PROCES VERBAL DE AVIZARE

Denumirea proiectului R.L.U. AFERENT PUG
COM. DOICEȘTI

Beneficiar: CONS. JUD. D. J. (DUATLD) PRIM. COM.
- DOICEȘTI -

Indicativul proiectului: 1000/6108 Faza: STUDIU

Atelier: URBANISM

SEF DE PROIECT: ING. MIHAELA VLADESCU

Specialitate: _____

Etapa de avizare: FINALĂ

CALIFICATIVUL: SE AVIZEAZĂ FAVORABIL

COMISIA DE AVIZARE

Presedinte: Arh. VIOREL ANTONESCU

[Signature of Viorel Antonescu]

Membrii:

Ing. MARIANA VLADESCU *[Signature]*

Ing. MIHAELA VLADESCU *[Signature]*

Ing. MARIAN CONSTANTIN

Arh. VALENTIN MARINESCU *[Signature]*

Invitati:

.....
.....
.....

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG COMUNA DOICESTI

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 al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul intravilan al localitatilor componente ale Comunei DOICESTI.

1.2. Planul Urbanistic General al Comunei DOICESTI, a fost elaborat in anii 1992 , actualizat in anul 1994 si a fost aprobat prin Hotararea nr 25/1995 de catre Consiliul Local al Comunei DOICESTI (C.L.C.D.)

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCD , prin Hotararea nr..... din data de

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale satului DOICESTI (singurul sat component al comunei DOICESTI , care are si calitatea de sat de resedinta), se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat si implicit a Regulamentului Local de Urbanism aferent , este necesara actualizarea PUG.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia initiala.**

Orice PUZ sau PUD care **modifica prevederile stabilite prin prezentul regulament** va contine si piesele desenate modificatoare ale UTR, cat 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 de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al Comunei DOICESTI , va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism pentru satul DOICESTI , ce apartine Comunei DOICESTI stau in principal :

2.1.1. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata) ;

2.1.2. H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2.1.3. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea si completarea Regulamentului General de Urbanism ;

2.1.4. Toata legislatia mentionata la " **Baza legala** " din cap.2 al " Ghidului cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism " , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80 / N / 1996 (completata cu toate actele normative aparute ulterior in legislatia complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului) ;

2.1.5. GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 13 N din 10.03.1999 ;

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. R.L.U. aferent PUG aprobat, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan (trupul de baza al satului de resedinta DOICESTI si singurul sat component ale comunei DOICESTI), cat si in traturile cuprinse in intravilan , dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Potrivit TEMEI DE PROIECTARE PRIVIND ELABORAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM aferente P.U.G. - urilor aprobate , prezenta documentatie nu cuprinde CAP. V - " Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan " , capitol cuprins in Ordinul MLPAT Nr. 13N din 10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei DOICESTI este compus din :

- 3.1.1.** Trupul de baza al satului DOICESTI - resedinta de comuna ;
- 3.1.2.** Trupuri in teritoriul administrativ cu functiune tehnico - edilitara : captare apa industriala din raul IALOMITA, rezervoare inmagazinare apa potabila, puturi apa potabila, statie de epurare ;
- 3.1.3.** Trupuri cu functiune economica - exploatarea organizata a resurselor minerale : argila si nisip ;

3.2. Teritoriul intravilan al Comunei DOICESTI , aprobat conform legii si figurat in Plansa nr.2 Reglementari Urbanistice - Zonificare " , ale documentatiei REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG pentru COMUNA DOICESTI, 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 a satului DOICESTI s - a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de dezvoltare viitoare.

Zonificarea functionala este prezentata in plansa nr. 2. si este conforma cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism (RGU) si cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona functionala.

3.4. Teritoriul intravilan al Comunei DOICESTI s-a impartit in 8 (opt) unitati teritoriale de referinta, tinand seama de :

- I. Limite fizice existente in teren (limite de proprietate, strazi importante , elemente naturale importante) , astfel incat sa se deceleze cu usurinta zonele pentru care se elaboreaza PUZ cu Regulament aferent ;
- II. Functiunea predominanta a zonei ;
- III. Caracteristici comune care sa conduca la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafata

Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului localitatii cu o functiune predominanta , caracteristici morfologice unitare si ridica probleme specifice de gestiune urbana.

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.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMPONENTE ALE COMUNEI

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației;

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației; destinația acestor terenuri este prezentată în planșa nr. 2. "REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE".

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității se supune prevederilor **art. 5** din Regulamentul General de Urbanism și altor reglementări legale ce vor apărea ulterior;

4.5. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minora, majora și în zona de protecție a râului IALOMITA și în albiile minore ale torenților situați pe versantul de est al comunei, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7** din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale specifice domeniului existente (Legea apelor nr. 107 / 1997, Ordinul MPAM nr. 277 /1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației;

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit :

a. Zona istorică protejată (delimitată conform Studiu Zone Protejate VALEA IALOMITEI, pr. nr. 3000 / 4735 , elaborat de SC PROIECT DAMBOVITA și avizat de către CNMASI în 1993) ; zona conține în limitele sale, parcelele delimitate topografic, pe care sunt amplasate : Biserica " NASTEREA MAICII DOMNULUI " - 1706 și " RUINELE CURȚII BRANCOVENESTI ", ambele monumente istorice fiind listate de către DMI , la poziția "Monumente și Ansambluri de Arhitectură"

b. Zone de protecție a monumentelor istorice de 200 m conform Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii nr. 589 / D din 09.01.1992 , incluse pe Lista monumentelor istorice aprobată de către CNMASI în decembrie 1991 ; Singurul monument care se încadrează la această categorie este monumentul de artă plastică " CRUCE DE PIATRA, sec. XVIII " , amplasat în fața termocentralei, la marginea drumului național DN 71 ;

c. Clădiri cu valoare arhitecturală și urbanistică , cuprinse în studiul menționat la alin (a) , dar neincluse pe lista DMI ; sunt localizate pe planșa și vor primi reglementări speciale ;

4.7.1. Autorizarea oricărui tip de intervenție la o construcție declarată monument istoric și înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată, de la **art.4.7.a.** și **4.7.b.** se face după obținerea avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și a Direcției Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii.

4.7.2. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în imediată vecinătate a unui monument istoric (incinta monumentului delimitată topografic) înscris pe lista monumentelor aprobată , se face în condițiile de la punctul **4.7.1.**

4.7.3. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în zona de protecție a



monumentului (raza de 200 m masurata in plan , de la limita parcelei delimitata topografic a monumentului), pana la elaborarea si aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii) , se va face cu avizul Directiei Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului pentru Cultura si Oficiului Judetean pentru Patrimoniul Cultural National Dambovita (O.J.P.C.N.).

4.7.4. Autorizarea constructiilor pe parcelele limitrofe zonei istorice protejate , descrisa la **art. 4.7.a.** , se va face dupa obtinerea avizului de la Oficiul Judetean Pentru Patrimoniul Cultural National Dambovita (O.J.P.C.N.).

4.7.5. Autorizarea demolarii si / sau interventiei la cladirile de la **art.4.7.c.** , se va face in urma avizului O.J.P.C.N .si dupa caz si a COMPLEXULUI MUZEAL "CURTEA DOMNEASCA" - TARGOVISTE.

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU ; zonele expuse la riscuri naturale sunt evidentiata in plansa nr. 1. "Incadrarea in Teritoriu " si in plansa nr. 2 "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

Zonele expuse la riscuri naturale previzibile in sensul **art. 10** din RGU sunt :

5.1.1. Zone de locuit si functiuni complementare si drumul national principal DN 71 expuse la riscul alunecarii naturale a terenurilor de pe versantul de est al satului, suprapus cu stagnare apa pluviala ;

a. Zona de locuit situata in partea de nord a satului, la est de DN 71 ;

b. Zona de locuit, activitati industriale, prestari servicii si DN 71 pe Valea Bradului (alunecari datorate excavatiilor din carierele de nisip si argila)

5.1.2. Zona de locuit si functiuni complementare , situata in apropierea albiei majore a Raului IALOMITA ;

5.1.3. Zona de locuit in care stagneaza apele pluviale(zona Complexului Comercial situat pe DN 71 - vezi plansa nr.2)

5.1.4. In acest context este necesara initierea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maxima rigurozitate, a zonelor improprie pentru realizarea constructiilor, a zonelor bune de construit cu amenajari si a solutiilor tehnice recomandate., in toate zonele de locuit in care stagneaza apa pluviala si pot fi afectate locuintele si drumul national DN 71, inclusiv de alunecari ale terenurilor de pe versantul de est.

Pana la elaborarea documentatiilor specifice , urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii , la autorizarea constructiilor se vor avea in vedere masurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizatiilor de construire (avize) ;

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari 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, pe terenuri macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10** din RGU.



Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu condiția **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (curățarea santurilor drumului național DN 71, exploatarea corectă a canalelor de scurgere a apelor pluviale , consolidări ale terenului, plantatii pentru stabilizarea versantului estic etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Județean de Aparare Civilă , Grupul de pompieri " BASARABI ", administratorul drumului național principal DN 71 și alte organisme interesate, după caz.

Utilizări interzise :

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale menționate la alin 2, **art 10** din RGU, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice(antropice), precum și a celor situate în **zone de servitute** pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură (calea ferată etc.) se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în Plansa nr. 1 "Încadrare în teritoriul administrativ al comunei", și în Plansa nr.2 - "Reglementări Urbanistice - Zonificare", sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, cai de comunicație, explorare și exploatare resurse, apararea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigentelor Legii nr. 10 / 1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Se vor respecta următoarele distanțele minime de protecție în cazul riscurilor antropice

a. Liniile electrice de 110 KV - distanțe minime pe verticală :

- 7 m la zona de locuit și industrie ; 4 m la drumul național ; 4 m la clădiri locuite ; 3 m la clădiri nelocuite ; 7,5 m la cai ferate electrificate ;

b. Liniile electrice de 110 Kv - distanțe minime pe orizontală ;

- 7 m față de clădirile locuite ; 6 m față de clădirile nelocuite ; 7 m față de drumul național ;

c. Stația electrică de 110 KV ; între 14 - 25 m , în funcție de categoria construcției și gradul de rezistență la foc ;

d. Zona de protecție a infrastructurii feroviare cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR , situată de o parte și de alta a cailor ferate ;

e. Zona de protecție a stației de reglare gaze : distanță de 30 m ;

f. Unitățile industriale, generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

Utilizări interzise :

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor de cale ferată, a liniilor de înaltă tensiune, a liniilor electrice etc.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel, inclusiv a lucrarilor de utilitate publica pe terenurile pe care este instituita servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor **art. 16 /RGU** si cu **Legea nr.213 / 1998** .

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ teritoriale (cf. ANEXA la Legea nr.213/1998),sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, expropriari sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

La **art.8.3**.din RLU sunt prezentate zonele de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare din **HG 101/1997** si care genereaza servituti de utilitate publica.

5.3.1.Pe baza Ordinului nr. 536 / 1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea " Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" , se instituie urmatoarele zone de protectie sanitara fata de zona de locuit si functiunile complementare, in cazul in care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distante :

- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiiului de grajd, in functie de marimea unitatilor zootehnice deservite : distanta minima de protectie : 500 m ;
- Statie de epurare a apelor uzate menajere:distanta minima de protectie:300 m
- Cimitire : distanta minima de protectie pana la zona de locuit : minimum 50 m ;
- Depozite controlate de deseuri menajere : distanta minima de protectie pana la zona de locuit si functiuni complementare : 1000 m ;

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare , conform Legii mediului 137 / 1995 - Anexa II si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125 / 1996) .

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in PUG.

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.

5.4.In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilidar corespunzator, 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.

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.**

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

6.1.1. Lucrarile autorizate in zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare , coform **Ordinelor nr. 45 / 1998 si nr.50 / 1998** ale Ministerului Transporturilor si **Ordonanta nr. 43 / 1997** privind regimul juridic al drumurilor.



6.1.2. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petoliere , energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel incat sa nu afecteze securitatea circulatiei pe drumurile publice din vecinatate si sa permita interventia in caz de avarie, fara blocarea sau intreruperea traficului.

6.1.3. Zona strazilor din localitatile rurale cuprinde **ampriza** drumului si **zonele de siguranta** ale drumului , in conformitate cu prevederile " Ordonantei nr. 43 / 1998 , privind regimul juridic al drumurilor" , astfel :

a. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului : parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta ;

b. Zonele de siguranta sunt suprafetele de teren situate de o parte si cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, plantatie rutiera sau pentru alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului sau pentru siguranta circulatiei. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si alte asemenea.

6.1.4. La proiectarea , executia si interventiile asupra strazilor din localitatea DOICESTI , se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de factorii economici, sociali si de aparare, de conservarea si protectia mediului inconjurator, de planurile de urbanism si amenajarea teritoriului , de anchetele de trafic origine - destinatie, precum si de normele tehnice in vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele persoanelor cu handicap si ale celor de varsta a treia , precum si pentru amenajarea pistelor pentru biciclisti (eventual pe DN 71) ;

6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel intre doua sau mai multe strazi in localitatea DOICESTI se va face cu asigurarea prioritatii pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara., conform **art. 3.17 din Ordinul nr.50 / 1998** al M.T.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corecta a urmatoarelor intersectii (plansa nr.2. " Reglementari urbanistice - zonificare ") , apreciate ca prioritati de interventie :

- intersectia DN 71 cu strada principala de acces in zona centrala si cu linia c.f ;
- intersectia DN 71 cu artera carosabila care asigura principalul acces la SC TERMoelectrica SA si traverseaza linia c.f. BUCURESTI - PIETROSITA ;
- intersectia Dc 141 cu DC 142 ;
- intersectiile dintre artera carosabila principala care leaga DN 71 cu DC 142 si alte strazi din zona centrala ;

b. Pentru realizarea corecta a acestor intersectii , se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari in zonele invecinate pe o **distanța de cel puțin 50,0 m** , pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu Regulament aferent si / sau PUD ; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor publice (Regionala de Drumuri si Poduri Bucuresti si Directia Administrarii Infrastructurii Transporturilor Rutiere - C.J. Dambovita , la toate intersectiile cu DN 71) si de la Politia Rutiera Dambovita, in conformitate cu **art. 18 din RGU**.

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din satul DOICESTI sunt in conformitate cu Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatilor rurale, urmatoarele :

a. strazi principale (cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens) ;

- **DN 71** (Baldana - Sinaia DN1) - drum national principal ;
- **DC 141** Doicesti - Vulcana Pandeale
- **DC 142** Sotanga - Doicesti
- strada principala care leaga DN 71 cu DC 142 si DC 141 ;



- strada principala care leaga zona garii DOICESTI cu strada principala de acces in sat dinspre DN 71 ;
- strada principala in zona de sud - vest a satului care lega zona depozitului minei Sotanga cu strada principala de acces in sat dinspre DN 71 in zona Curtii Brancovenesti ;
- din motive urbanistice , strazile de acces la stadion si la nord de Ruinele Curtii Brancovenesti , se recomanda sa fie tratate ca strazi principale , desi lungimea acestora nu ar justifica trecerea la un profil transversal superior ;

b. strazi secundare - restul strazilor , cu o singura banda de circulatie pentru trafic de intensitate redusa (deservire locala) , daca administratia publica locala nu a hotarat altfel

6.1.7. Profilul transversal al strazilor, se stabileste in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele prevazute in ANEXA la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor si in ANEXA nr. 1 la Ordinul nr. 45 / 1998 al Ministerului Transporturilor, in situatia in care autorizarea construirii se face direct ; in situatiile zonelor pentru care s-au instituit interdictii temporare de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent, profilele transversale ale strazilor noi si propuse spre modernizare se stabilesc prin acesta documentatie de urbanism.

Pentru zonele cu autorizare directa, se stabilesc urmatoarele elemente geometrice ale strazilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

a. Latimea platformei si a partii carosabile , in functie de clasa tehnica , de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse in legislatia specifica , pentru strazile situate in satul DOICESTI vor fi :

- **DN 71** : latimea platformei 9,00 m ; latimea partii carosabile de minimum 7,00m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; in conformitate cu art.3.6. din Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor imbunatatirea elementelor geometrice ale strazii se poate efectua prin corectari sau retrageri de garduri , fara demolari de cladiri , asigurandu-se latimea minima pentru trotuar ; orice corectura a elementelor geometrice la strada care coincide cu traseul drumului national DN 71, se fac conform PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii;
- **DC 141 si DC 142** si celelalte strazi principale : zona strazilor are latimea de minimum 11,00 m ; latimea partii carosabile minimum 5,50 m ; acostamente de 0,75 m ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,00 m ;
- **strazi secundare** (de deservire locala) : zona strazilor are 9, 00 m ; latimea partii carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii fata de strazile principale

6.2.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor principale

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

a. Pe aliniament, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;

b. Retras de la aliniament , in urmatoarele cazuri :

- inscrierea in regimul de aliniere existent ;
- largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei) , conform PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii ;
- obtinerea unor distante de protectie in cazul DN 71 (retragere de la aliniament cu cel putin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;



- facilitatea creerii unor pietre sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ; amenajările și amplasarea construcțiilor de interes public se fac în urma PUZ cu Regulament aferent , aprobat conform legii ; se recomandă o retragere minimă de 5,0 m de la aliniament pentru instituțiile și serviciile publice aglomerate amplasate la DN 71 ;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare și amplasare a acestora.

b. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

c. Construcțiile care nu beneficiază de acces direct, conform **alin. (2) al art. 25** din H.G.525 / 1996 , vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din **avizul unității teritoriale de pompieri**.

d. Prin **autorizația specială de construire** , precizată la **alin. (4) al art. 25** din H.G. 525 / 1996 , se înțelege actul emis de **administratia drumului public** , prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

7.1.1. Stabilirea condițiilor , tipurilor și a numărului de acces carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) **prezentate în ANEXA nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996** , se face în raport cu:

- **destinația, structura funcțională și capacitatea construcției** , corespunzător condițiilor de amplasament ;
- **accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției** proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- **accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu** strada de categoria III (DN 71) și DC 141 și DC 142 - cu circulație continuă și / sau discontinuă ;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun) ;

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din DN 71 , la eventuale dotări administrative și/sau financiar-bancare ce ar putea să apară, se vor prevedea accesuri cu amenajări corespunzătoare (largiri locale, benzi suplimentare de intrare - ieșire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore , cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

7.1.3. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin.1**) , **art. 25** , HG 525 / 1996, este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri , dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pantă - rampe carosabile) , **mai mică de 0,50 m**.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de **3,80 m latime și 4,20 m înălțime**.

Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional) , se asigură numai accesuri pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de **minimum 1,50 m latime și 1,90 m înălțime**.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice (**alin 2**), **art. 25** din RGU, atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora (ex : anexe gospodaresti), la constructii incadrate la categoria " D " de importanta redusa (conf. Regulamentului aprobat prin HGR 261 / 1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate in temeiul **art. 35 si 36** din Ordonanta Guvernului nr. 2 / 1994, privind calitatea in constructii).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la **alin (4) art. 25** al RGU este necesara obtinerea **autorizatiei speciale** (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa - canal , telefonie, electrica , telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege.

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului (in mod special pentru drumul national DN 71) ;

- **Utilizari admise 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**, conform prevederilor **alin (2) al art. 25** di RGU ;

- **Utilizari interzise**

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

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

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

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

In aceste conditii, aplicarea **art.26** din HG 525 / 1996 - se va efectua cu urmatoarele revederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **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.

- **Utilizari admise 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 , in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Comunei DOICESTI;

- **Utilizari interzise**

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente Conform prevederilor **art. 27** din HG 525 / 1996, , autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :



8.1.1. Cand retelele edilitare publice **au capacitati si grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori , autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

8.1.2. Cand retelele edilitare publice existente **nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii suficiente pentru racordarea de noi consumatori** , dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva , se admite construirea de **locuinte individuale** in urmatoarele conditii :

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice**) , precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona , beneficiarul se obliga sa racordeze constructia , potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.1.3. In zonele locuite neracordate la reseaua de apa potabila , intreprinderea care exploateaza reseaua centralizata de alimentare cu apa este obligata , conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de cismele publice .

8.1.4. Cand beneficiarul **constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale** se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate sa prelungeasca reseaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara) , sa mareasca daca e necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele ; autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism (HG 525)

8.1.5. Cand zona in care urmeaza a fi amplasata constructia **nu dispune de retele publice de apa, canalizare , energie electrica** , autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie) , se face in urmatoarele conditii :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art.610) ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii , beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al Comunei DOICESTI ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

8.2.1. Conform legislatiei in vigoare , retelele edilitare publice , **apartin domeniului public national sau local**, dupa caz.

8.2.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat , partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei DOICESTI ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

8.2.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

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

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

8.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii , se va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor , astfel :

8.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

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



- **instalațiile necesare funcționării drumurilor** : canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicații ;

- **instalațiile edilitare necesare funcționării**: ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere

a.1. Amplasarea rețelelor edilitare subterane , se face de regulă **în afara părții carosabile a străzilor** , indiferent de categoria acestora . Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă , cu următoarea ordine de prioritate :

- canalizarea apelor pluviale ;
- canalizare ape menajere ;
- termoficare ;
- alimentare cu apă ;
- gaze naturale ;
- telecomunicații ;
- alte rețele ;

Condițiile specifice de amplasare , pe categorii de rețele , se stabilesc conform **ANEXEI nr. 1** la Ordinul Ministerului Transporturilor **nr. 47 / 1998**.

a.2. Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare , se face de regulă , în locurile unde strada este în aliniament, **intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90° , dar nu mai mic de 60°** .

a.3. Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze , se execută la adâncimea minimă de **1,20 m** sub cota axului drumului și la **0,50 m** sub cota fundului șanțului .

a.4. Este interzisă montarea conductelor de distribuție :

- în canale de orice fel , care comunică direct cu clădiri ;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat să-i instiinteze pe detinatorii de instalații în legătura cu lucrările prevăzute, după cum urmează :

- cu cel puțin **12 luni înainte** de începerea lucrărilor a căror execuție **impune mutarea ori modificarea** , pentru construcții cu caracter definitiv ;

- cu cel puțin **3 luni înainte** de începerea lucrărilor la drum , în cadrul construcțiilor cu caracter provizoriu ;

8.3.2. Condiții de amplasare a stălpilor pentru instalații în zona străzilor

a. Amplasarea instalațiilor în zona drumurilor trebuie să respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicată în 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranță și de protecție)

a.1. Traversările aeriene ale cablurilor , trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de **minimum 6,0 m** , deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva **electrocutării**.

a.2. Amplasarea pe străzi a stălpilor pentru instalații , se va face obligatoriu dincolo de șanțuri (spre aliniament) .

8.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.4.1. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

8.4.2. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice.

8.4.3. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul



Local al Comunei DOICESTI. Prevederile **alin 3 , art. 29 din RGU**, privind proprietatea publica asupra rețelelor edilitare , indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partiilor.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile **alin (1) al art. 25 din HG 525** , rețelele 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 rețelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare :

8.5.1. Sisteme de alimentare cu apa in sistem centralizat (captare, inmagazinare, transport si distributie) , cf. HG.101 / 1997 :

- Front captare (puturi) : raza de protectie sanitara cu regim de restrictie de **50 m in amonte si 20 m in aval** de captare , pe directia de curgere a curentului de apa subteran si cu directia de siroire a apelor meteorice , cf. **art. 13** din HG 101 / 1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara" ;
- Conductele de aductiune : **zona de protectie 30 m** fata de orice sursa esentiala de contaminare ;
- La intersectia conductelor de aductiune cu canalele de apa uzata sau meteorica , conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si / sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de **minimum 0,40 m** pe verticala ;
- Distanta pe orizontala dintre conducta de aductiune si orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**
- Rețele de distributie **3 m** ;
- Rezervoare de inmagazinare apa , ingropate : raza de protectie sanitara : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. **art. 31** din HG 101 / 1997 ;
- Terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate in conditiile cuprinse in HG nr. 101 / 1997 ;

*** 8.6. Fantani publice si individuale folosite la aprovizionarea cu apa de baut**

La emiterea autorizarii constructiilor se vor respecta urmatoarele reguli in situatia in care apa potabila se asigura prin fantani individuale si / sau publice:

a. Fantana trebuie amplasata si construita , astfel incat sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea. In situatia in care constructia fantanii nu asigura protectia apei , iar adancimea acviferului folosit este **mai mica de 10 m** , amplasarea fantanii trebuie sa se faca la **cel putin 10 m** de orice sursa posibila de poluare : latrina, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotete etc.

b. Adancimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie **mai mica de 4 m**.

c. Peretii fantanii vor fi construiti din material rezistent si impermeabil : ciment, caramida sau piatra, tuburi din beton si vor fi prevazuti cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **inaltime de 70 - 100 cm** deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile , iar articularea cu peretii fantanii trebuie facuta in mod etans.

d. Fantana trebuie sa aiba **capac** , iar deasupra ei un acoperis care sa o protejeze impotriva precipitatiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fantana trebuie sa se faca printr-un sistem care sa impiedice poluarea ei : **galeata proprie sau pompa**.

e. In jurul fantanii trebuie sa existe un **perimetru de protectie**, amenajat in panta, cimentat, sau pavat.



f. **Proiectarea, constructia si amenajarea fantanilor publice sau individuale** trebuie efectuate in concordanta cu conditiile specifice locale si cu principiile generale de la alineatele anterioare.

8.7. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 536 / 1997) :

• **Statii de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protectie sanitara Conform **art. 11** din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997, aceste zone de protectie sanitara se pot micșora , in urma Studiilor de Impact si Autorizatiilor de Mediu care contin programe de conformare conform Legii mediului nr. 137 / 1995 si Ordinului nr. 125 / 1996 al Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului.

• **Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide**

a. Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare , unitatile sunt obligate sa-si prevada 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 (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

b. Indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuinte neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile , care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare si **amplasate la cel puțin 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 TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Actele vizad orice forma de impartire a unei parcele situate in intravilan (deci destinata construirii) , 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.

9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (vezi plansa nr.2) , vor primi autorizare de construire dupa elaborarea PUZ aprobat conform legii.

9.3. Pentru functiunea de locuire , RGU fixeaza: pentru parcelarile noi , suprafete de **minimum 150 mp** si front la strada de **minimum 8 m** pentru fiecare lot in cazul in care vor fi realizate constructii in regim inchis (insiruite, covor etc) si respectiv o suprafata de **minimum 200 mp** si front la strada de minim de **12 m** in cazul in care se are in vedere realizarea unor constructii izolate sau cuplate.

9.4. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de mica productie, servicii, birouri etc) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii , in temeiul **alin. (2) si (3) art. 30** din RGU .

9.5. Atat pentru parcelarile destinate locuirii , cat si pentru alte functiuni , se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse in **anexele 1 - 6** la HG 525 / 1996, precum si normele cuprinse in legislatia complementara urbanismului.

9.6. In zonele cu parcelari existente , executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor , autorizarea executarii constructiilor se va face respectand specificul tesutului existent, dar si **normele minime actuale de igiena si de protectie impotriva incendiilor.**



CONFORM CU ORIGINALUL

9.7. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice (PUZ și PUD) aprobate de Consiliul Local al Comunei DOICEȘTI, anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism specifice.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **art. 34 din RGU** și Anexei nr. 6 la RGU.

10.1.1. În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora și în zonele protejate istoric, stabilite la **art. 4.7**, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

10.1.2. La construcțiile administrative și financiar - bancare conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice ulterioare PUG (PUZ și /sau PUD)

10.1.3. La construcțiile de cult se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție.

10.1.4. La cimitire, unități economice, agricole și deponii de deseuri menajere se vor prevedea obligatoriu spații plantate cu rol de protecție

10.1.5. Condiții de amplasare a pomilor în zona strazilor

a. Distanțele minime de plantare de-a lungul strazii între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel :

- pentru drumul național DN 71, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20 m ;
- pentru drumurile comunale DC 141 și DC 142 - categoria IV, distanțele minime de plantare sunt identice ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localității), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tabulară - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fașiilor verzi situate în profilul transversal al strazii, în funcție de felul plantației, vor fi :

- pentru plantații de pomi într-un rând : minimum 1,00 m ;
- pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- pentru gazon și flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

d. Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrulate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat.

e. Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști, trebuie să fie de **minimum 1,00 m**.

g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

h. Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdelele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.



i. Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice , se face prin taierea coroanelor arborilor , pastrandu - se forma de baza a acestora.

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

10.2.1. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare 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 protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

10.2.2. 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 imprejmuirea gradinilor.

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

10.2.4. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc) , sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor din sat.

10.2.5. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de **2 metri**.

10.2.6. In zonele pentru care s-a instituit protectie , imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente.

10.2.7. 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.



III. 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 rurala principala si alte functiuni rurale secundare ; zonele functionale stabilite conform pct. 6.3. din Ordinul MLPAT nr. 80/N/18 XI.1996 sunt puse in evidenta in plansa nr.2 - "Reglementari Urbanistice - Zonificare", care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satului DOICEȘTI.

11.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa nr.2. - "Reglementari Urbanistice- Zonificare"

11.3. Teritoriul intravilan al localitatii DOICEȘTI este impartit in urmatoarele zone si subzone functionale :

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZC	Zona centrala a satului DOICEȘTI
LM	Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu cladiri P, P + 1, P + 2
LI	Zona locuinte peste P + 2 (mai mult de 10,0 m)
IS	Zona institutii publice si servicii de interes general
I	Zona unitati economice, de depozitare si transport
A	Zona unitati agricole
SP	Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie
GC	Zona gospodarie comunala / cimitire
TE	Zona constructii aferente lucrarilor edilitare
CCr	Zona circulatie rutiera si amenajari aferente
CCf	Zona circulatie feroviara
TARP	Terenuri agricole rezervate pentru prestari servicii
TARE	Terenuri agricole
TH	Terenuri aflate permanent sub ape



IV. PREVEDERILE R.L.U.D. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

11. 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

11.1.ZC - ZONA CENTRALA A SATULUI DOICESTI

CAP. 1 GENERALITATI

11.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii) si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, politie, biserica, scoli, camin cultural, oficiu postal, complex comercial), utile intregii localitati alaturi de alte functiuni complementare si / sau compatibile.

Calitatea infrastructurii tehnico-edilitare, valoarea arhitectural - urbanistica a fondului construit, densitatea, calitatea constructiilor si prezenta celor mai reprezentative institutii si servicii de interes general ate satului DOICESTI in spatiul cuprins intre S.C TERMOCENTRALA S.A. si Primarie , pledeaza si justifica delimitarea zonei centrale.

11.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale sunt urmatoarele :

- nucleul central principal (Colonia DOICESTI) , prezinta cea mai mare concentrare de dotari de care beneficiaza satul : complexul comercial, dispensarul uman, politie, scoala, gradinita si locuinta plurifamiliala (blocuri) ;
- nucleul central secundar care cuprinde : primaria, caminul cultural, biblioteca, scoala, spatii comerciale si locuinta individuala pe lot ;
- spatiul care articuleaza cele doua zone are o dotare de interes public si anume stadionul, amplasat la est de ansamblul Brancovenesc; de asemenea locuinta individuala pe lot cu regim de inaltime P, P + 1;

Zona centrala a satului DOICESTI este amplasata central fata de teritoriul intravilan al localitatii ;nucleul cel mai important de dotari situat in colonie are un amplasament nefavorabil datorita apropierii excesive de termocentrala (chiar langa depozitele de carbune); accesul in zona centrala dinspre drumul national principal DN 71 se face printr-o artera carosabila, direct, iar intersectia este personalizata de un grup de dotari comerciale.

11.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale sunt urmatoarele :

11.1.2.1. In primul nucleu situat : **IS, LI** ;

11.1.2.2. In al doilea nucleu, functiunile dominante ale subzonei sunt : **IS, LM** ;

11.1.2.3. Intre cele doua nuclee : **SP** si **LM** ;

11.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale : **SP, TE, CCr, CCf** ;

11.1.3. bis. Functiuni interzise in zona centrala : **I, GC** ;



CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona centrala :

11.1.4.1. Instituti publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul LI si IS compatibile, proportia dintre cele doua functiuni urmand a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si / sau PUD ulterioare aprobarii RLUCD.

11.1.4.2. Locuire in proportie de 75% din SD a fiecarei cladiri(preponderent IS)

11.1.4.3. Scuaruri, plantatii de aliniament la strazi , locuri de joaca ;

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

11.1.4.5. Parcaje si garaje pentru institutiile si serviciile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcela, corect integrate in spatiul construit.

11.1.4.6. Spatii de circulatie pietonala, pietecivice, folosinte publice partiale pe terenuri proprietate privata (in fata spatiilor comerciale / alimentatie publica) ;

11.1.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona centrala se refera la cele amplasate in zonele cu valori identificate definite la alin 4.7. si protectii pe baza altor norme decat cele sanitare.

11.1.6. Interdictii temporare de construire :

11.1.6.1. In zonele cu valori de patrimoniu cultural construit listate sau identificate, constructiile vor fi autorizate in conformitate cu art.. 4.7

11.1.6.2. In intreaga zona centrala a comunei DOICESTI , construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si PUD.

11.1.6.3. In zonele unde se vor realiza artere de circulatie carosabila sau pietonale noi sau se vor largi arterele existente , construirea va fi autorizata dupa aprobarea PUZ cu regulament aferent si PUD; idem in zonele in care se modernizeaza intersectiile.

11.1.6.4. In zonele plantate existente , aferente institutiilor si serviciilor de interes general (cu exceptia activitatilor de intretinere) si in cele care se vor realiza ulterior RLU , autorizarea constructiilor si amenajarilor , va fi precedata de PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.1.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

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).

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

La amplasarea constructiilor fata de strazile principale definite la art. 6.1.6. se va respecta " zona strazii " , definita prin " Normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale " (anexa) la Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati rurale ; de asemenea se va respecta profilul transversal minim prezentat la art. 6.1.7.



11.1.9.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii (**art.10.2.**)

11.1.9.2. La amenajarea intersectiilor propuse spre modernizare se respecta conditiile stabilite la **art. 6.1.5.**

11.1.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art. 6.2.** RLU.

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei in cazul amplasarii de dotari noi) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice ;
 - facilitarea crearii de pietoni sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa (5,0 m la cladirile cu volume reprezentative si circulatie intensa) ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile **art. 23** din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

Autorizarea constructiilor de interes public se face in urma PUZ cu Regulament aferent si /sau PUD aprobate conform legii.

11.1.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

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. Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3 m**.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, **este de 1,90 m**, daca PUZ si / sau PUD aprobat , nu stabileste altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.1.16. Accese carosabile : conform **art. 25** si anexa nr. 4 din RGU si **art.7.1.**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. In consecinta , 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

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.**

11.1.17. 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. Cile pietonale, dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, si conditiile locale, sunt de mai multe categorii si anume : trotuare pentru circulatie curenta, alei pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila, strazi pietonale, pietonale.

Caile si accesesele 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.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.1.18. 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 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.

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

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.

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 prefizabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.1.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU si **art. 9.1 - 9.7.** din RLU. 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 construcții în regim închis vor avea suprafața **minimă 150 mp** și front la strada de minimum **8 m**, iar pentru construcții izolate sau cuplate suprafața minimă va fi de **200 mp** cu front la strada de minimum **12 m**.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minim 6 m** în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale), de **minim 9 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) și de **minim 12 m** în cazul locuințelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și / sau unor construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), în funcție de complexitatea funcțională a acestora.

11.1.22. Înălțimea construcțiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale, înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

11.1.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

11.1.24. Procentul de ocupare a terenului : conform art. 15 și anexa nr.2 din RGU.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat : **POT = SC / ST x 100**.

Procentul maxim de ocupare a terenului este un instrument urbanistic important. El este utilizat în planificarea localităților pentru limitarea ocupării excesive cu construcții a terenurilor și realizarea de spații plantate.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) în zonele cu construcții noi va fi :

- maxim 40 % în zonele predominant rezidențiale (locuințe cu dotări aferente)
- maxim 20 % pe terenurile cu destinația **LI** (locuința cu mai mult de 3 niveluri) ;
- maxim 45 % pe terenurile cu destinația **IS** ;

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit se poate face prin PUZ sau PUD aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.



Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

11.1.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

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

Spațiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare; două dotări foarte importante situate în zona centrală sunt lipsite de spații corecte pentru parcare : stadionul și Biserica nouă (în construcție), ambele situate în spațiul care articulează cele două nuclee de dotări ale satului.

11.1.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU art.10.1. din RLU

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție, în special în zona tampon dintre termocentrală și Colonie (zona blocurilor).

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

Condițiile de amplasare a pomilor în zona strazilor principale și secundare, sunt cele cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor, pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale; se respectă regulile generale de la art. 10.1.6.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minime și orientative.

11.1.27. Împrejmuiri : conform art. 35 din RGU și art.10.2. din RLU.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, 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 proprietățile învecinate.

11.1.27.1. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejază, sau a caror parcelă o delimitează.

11.1.27.2. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și



CONFORM CU ORIGINALUL



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.

11.1.27.3. 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 in zona centrala, se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ si / sau PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.1.23**)

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

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente, conform traditiei. 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 zone protejate, 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 si cu acordul Administratiei publice locale ;



CONFORM CU ORIGINALUL

IS

11.2. IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

11.2.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cuprinde urmatoarele subzone :

- constructii administrative
- constructii comerciale (comert, alimentatie publica)
- constructii de cultura
- constructii de cult
- constructii de invatamant
- constructii pentru prestari servicii
- constructii de sanatate
- constructii pentru turism

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciile de interes general ale satului DOICESTI ; in plansa 2. aferenta Regulamentului Local de Urbanism , acestea nu s-au explicitat prin simboluri, ci numai prin culoare (rosu) si prin scrierea pe plansa a denumirii pentru fiecare functiune.

S-a adoptat acest mod de prezentare pentru usurinta intelegerii si a identificarii pe plan a parcelelor cu functiunea actuala sau de perspectiva **IS** precum si datorita lipsei de complexitate a acestei zone.

11.2.2. Functiuni dominante : IS - institutii publice si servicii de interes general.

11.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : **LM, LI, SP, TE, CCr.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

11.2.4.1. Institutii publice si servicii de interes general, cele enumerate la art. 11.2.1. si altele de tip **IS** care pot sa mai apara (obiective noi, modernizari, schimbari de destinatie, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

11.2.4.2. Locuinte in proportie de maxim 50% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri, pe parcelele destinate **IS** ;

11.2.4.3. Spatii verzi cu rol decorativ, de recreere si de protectie ;

11.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

11.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

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

11.2.4.7. Spatii pentru circulatie pietonala, pietre civice, folosinte publice partiale

11.2.5. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din zona **IS** :

11.2.5.1. Obiective noi in cadrul zonei centrale si a altor zone ale satului DOICESTI cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) ; obiective noi de tip **IS** in afara zonei centrale ;

11.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate in **art. 4.7.** (toate tipurile de constructii compatibile cu specificul zonei in care sunt amplasate, cu conditia respectarii

CONFORM CU
ORIGINALUL

IS

stricte a prescriptiilor continute in avizele conforme ale institutiilor publice centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii - O.J.P.C.N si Complexul Muzeal "Curtea Domnesca".

11.2.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare si in zonele de protectie pe baza altor norme; in zona de protectie a malurilor si albiei minore ale raului IALOMITA; in zonele in care stagneaza apele pluviale - in vecinatatea DN 71; in zonele cu riscuri previzibile privind alunecarile de teren; autorizarea constructiilor si amenajarilor se face in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare.

11.2.6. Interdictii temporare de construire :

11.2.6.1. In zona de protectie a monumentelor istorice, in incintele cladirilor inscrise in lista Monumentelor istorice avizata de CNMI si pe parcelele cladirilor listate in anexa la prezentul regulament, se procedeaza conform **art 4.7.** (din prezentul regulament).

11.2.6.2. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare ce necesita studii si cercetari suplimentare (zonele cu riscuri naturale previzibile) - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

11.2.7. Interdictii permanente de construire :

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

11.2.7.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform **art. 5.1.**

11.2.7.3. In zonele expuse la riscuri tehnologice grave (statia de reglare gaze, liniile electrice aeriene de 110 KV), 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 (zona de protectie a infrastructurii feroviare, a drumului national DN 71), conform **art. 5.2 ;**

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

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.

11.2.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU. 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 nu 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.

11.2.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform **art. 18** din RGU, si cu Ordinul nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor si pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale; vezi **art. 6.1.** cu privire la 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 și siguranța. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Se recomandă retragerea cu 5,0 m de la aliniament în cazul instituțiilor și serviciilor publice noi, cu volume reprezentative, dacă alte lucrări de urbanism ulterioare RLU și aprobate conform legii, nu prevăd altfel.

11.2.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU și art. 6.2.1.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate, sau aliniate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în situațiile stabilite la art. 11.1.14.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile art. 23 din RGU, este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

11.2.15. Amplasarea în interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatadă vitrată), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul urban și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 1,90 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.2.16. Accese carosabile : conform art. 25 și anexa nr. 4 din RGU și art. 7.1.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinației, structurii funcționale și capacității construcției, trebuie să corespundă prevederilor anexei nr. 4 din RGU (pct. 4.1. - 4.10.).

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc. În consecință, ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult de intersecții și numărul lor să fie cât mai mic.

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

În cazul drumurilor cu circulație intensă (DN 71) - accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban, sau prin vegetație plantată care să împiedice vizibilitatea și trebuie să fie pastrate libere în permanență.



În acest sens, se va respecta Ordinul nr. 47 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale și **art. 8.3.2. și 10.1.6.**

11.2.17. Accese pietonale : conform **art. 26** din RGU și **art. 7.2.** din RLU

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcatuite structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, străzi pietonale, pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

11.2.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi **art. 8.1.** din RLU).

11.2.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU și **art.8.2.**

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

11.2.19.1. Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

11.2.19.2. În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

11.2.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU și **art.9.1. - 9.7.**

Prevederile alin. (2) și (3) ale **art. 30** din RGU fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafață) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și / sau unor construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

11.2.22. Înălțimea construcțiilor : conform **art. 31** din RGU.

11.2.22.1. Regimul de înălțime a noilor construcții (P, P+1, P+2) va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

11.2.22.2. În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-



CONFORM CU ORIGINALUL

1999

IS

urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

11.2.23. 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 si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

11.2.24. 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 : $POT = SC / ST \times 100$.

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.

Procentul de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu constructii noi va fi de **maxim 45 %** pe terenurile cu destinatia **IS**. (in care SD este 100 %, destinata functiunii IS)

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 imprejuriri

11.2.25. 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.

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**.

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

11.2.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU si art.10.1.

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 asezarii umane.

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, sau sa afecteze punerea in valoare a elementelor importante de



CONFORM CU ORIGINALUL

IS

plastica arhitecturala.

Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative ; in cazul situatiilor in care autorizarea construirii se va face dupa elaborarea si aprobarea PUZ si / sau PUD elaborat si aprobat conform legii, se vor respecta conditiile impuse prin aceste documentatii.

Condițiile minimale impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile la autorizarea directa a constructiilor.

11.2.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU 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.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 7.2.23**)

11.2.27.1.Prezentul Regulament local de urbanism face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor la institutii si servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferinta transparente.
- 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

LM, LI

11.3. LM, LI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI Parter , P+1 , P+2 si PESTE

CAP. 1 GENERALITATI

11.3.1. Zone si subzone functionale :

- LM Zona rezidentiala** de tip rural cu cladiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:
- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
 - predominant rezidentiala (locuinte si functiuni compatibile, valabila numai in zona centrala a satului si care a fost tratata la ZC si pe DN 71 la intersectia dintre acesta strada principala si strada principala de acces in zona centrala a satului) ;
 - **Subzona rezidentiala** - cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m), care definesc ansamblul de blocuri din colonia DOICESTI ;

Pe plansa nr. 2. nu s-a reprezentat grafic zona - preponderent rezidentiala, deoarece are o suprafata mica in afara zonei centrale, ea reprezentand frontul de est de la DN 71 ;

11.3.2. Functiuni dominante : LM - locuire pe parcele (locuinte individuale P, P+1, terenuri libere posibil de reparcelat).

11.3.3. Functiuni complementare si compatibile admise :

- pe aceeasi parcela - IS, SP, TE, CCr ;
- pe parcele distincte - IS, I (nepoluante), SP, TE, CCr ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.3.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

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

Locuire, ca activitate preponderanta pe fiecare parcela in parte ; ponderea locuirii in cladirile principale va fi de minimum 75 % din suprafata desfasurata a fiecărei 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 25 % din suprafata desfasurata a fiecărei cladiri in parte.

a. Functiunile complementare locuirii la nivelul zonei locuintelor 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), pentru activitati cu caracter public ;
- alimentare cu apa (in sistem centralizat) ;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) in sistem centralizat sau individual ;
- salubritate si igiena urbana ;

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

- servicii profesionale, sociale si personale, alte tipuri de servicii ;
- activitate conomice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi ;

c. Functiunile complementare locuirii la nivel de parcela sunt urmatoarele :

- depozitarea accesoriilor necesare exploatarii terenurilor , cresterii animalelor si a produselor agricole proprii ;



CONFORM CU ORIGINALUL

1999



- adăposturi pentru animalele proprii gospodăriei ;
- parcaje și / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodăriei ;
- platforma amenajată pentru colectarea deșeurilor menajere ;
- d. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei**, sunt următoarele :
 - parcare și / sau garare (până la maximum 5 autoturisme / parcela) ;
 - depozitare de marfuri (en gros) ;
 - comerț en - detail ;
 - servicii ;
 - activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare, inclusiv a celor emise de către CLCD ;
 - activități de mică industrie, nepoluante și cu volum mic de trafic ;

11.3.4.2. În subzona predominant rezidențială - (în zona centrală, parcelele adiacente străzii principale pe care este amplasată Primăria și căminul cultural).

Locuire pe fiecare parcelă în parte ; ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri.

Activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.

11.3.4.2.1. În ambele subzone sunt permise activități complementare locuirii (comerț, servicii, activități productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spații verzi, alei pietonale, lucrări edilitare, platforme gunoi).

Se fac următoarele precizări cu privire la caracteristicile geometrice ale parcelelor pe care urmează a se autoriza construirea de locuințe :

- **Pentru a fi construibilă, o parcelă nouă (zonele neconstruite) trebuie să îndeplinească următoarele condiții :**

a) pentru parcelările noi, suprafețe de **minimum 150 mp** și front la strada de :

- **minimum 8,0 m** în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale) ;
- **minimum 9,0 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală) ;

g) pentru parcelările noi, suprafețe de **minimum 200 mp** și front la strada de **minimum 12,0 m**, în cazul locuințelor izolate.

h) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de **12,0 m** (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv **15,0 m** (în cazul locuințelor cuplate cu patru fatade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

Pentru toate parcele, **adâncimea parcelei**, trebuie să fie de **minimum 12,0 m**.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea execuției construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție contra incendiilor.

11.3.4.3. În subzona exclusiv rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10 m) sunt permise următoarele utilizări ale clădirilor și terenurilor :

- a. Locuirea ca activitate preponderantă în fiecare clădire în parte ;
- b. Se admite ca în locuințele (apartamentele) situate la parterul blocurilor să fie utilizate integral pentru următoarele activități :
 - comerț cu amanuntul
 - servicii nepoluante



CONFORM CU ORIGINALUL

LM, LI

- executarea unor profesii liberale

Utilizarea spațiilor pentru aceste activități, altele decât locuirea se va admite cu condiția ca accesul în clădire, accesul în apartament și forma exterioară a clădirilor să nu se modifice.

- c. Se admite ca fiecare locuință (apartament) să utilizeze una din camere pentru activitățile enumerate la pct. b, cu respectarea aceluși condiții.
- d. Terenurile situate între blocurile de locuințe, vor fi utilizate având în vedere o atitudine compensatorie față de locuitorii subzonei, în sensul îmbunătățirii serviriilor zonei de locuit.

Activitățile pentru care este permisă autorizarea de construcții și amenajări pe aceste terenuri sunt :

- parcaje și garaje
- alei carosabile și pietonale
- spații gospodărești
- locuri de joacă și sport pentru copii
- spații comerciale cu caracter provizoriu
- activități pentru prestări de servicii nepoluante în construcții cu caracter provizoriu
- instalații pentru echipare edilitară

11.3.5. Utilizări permise cu condiții :

11.3.5.1. În zona de protecție a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobată de CNMASI în 1991, sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate în **art. 4.7.**

11.3.5.2. În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren, stagnarea apelor pluviale, eroziuni datorate torențelor, eroziuni ale malurilor râului Ialomița, etc - conform **art. 5.1**, cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

11.3.5.3. Se admite construirea pe terenurile menționate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru apararea malurilor și micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, apararea civilă sau alte organisme interesate, după caz.

11.3.5.4. În zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare, în zonele de protecție instituite pe baza altor norme, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare, de la organismele teritoriale interesate (AND pentru drumul național, Agenția de mediu, Consiliul Județean - Direcția de specialitate pentru drumurile județene , instituțiile care gestionează echipamente tehnico - edilitare etc.)

11.3.5.5. În zonele în care terenul este foarte accidentat și / sau prezintă riscul alunecărilor și necesită lucrări speciale premergătoare autorizării construirii , eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent elaborat și aprobat conform legii ; se impune obținerea avizului geotehnic și aviz de mediu.

11.3.5.6. În zonele acoperite cu fond forestier și cuprinse în intravilan , cu condiția obținerii avizelor de la instituția care gestionează fondul forestier (DIRECTIA SIVICA TARGOVISTE).



CONFORM CU ORIGINALUL

LM, LI

11.3.6. Interdictii temporare de construire :

Sunt valabile pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament aferent , conform legii , pentru urmatoarele situatii :

a. Pe toate parcelele situate in zona de protectie a monumentelor istorice , listate deja si pentru cele care se vor introduce (posibil) pe o lista ulterioara momentului intocmirii prezentului regulament.

b. Pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism ulterioare RLU; vezi plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE " , numarul 2.

c. Pe toate parcelele afectate de raze de protectie pe baza altor norme : statia electrica , culoarul liniilor de 110 KV, zona de protectie a infrastructurii feroviare , statia de reglare gaze etc.

d. Pe terenurile rezervate pentru dezvoltari ale unitatilor economice mici si prestarilor de servicii cu caracter industrial (intre DN 71 si ruinele fostului castel " CORBESCU ").

e. Pe terenurile unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat(alunecari previzibile) , si sunt necesare studii si cercetari suplimentare - pana la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ si regulament, PUD).

f. Pe parcelele adiacente drumului national principal DN 71 , pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumului , conform H.G. nr. 36 / 1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) ; se va elabora PUZ cu elemente de delimitare a zonei de siguranta si de protectie a drumului , conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor , avizat si aprobat conform legii ;

11.3.7. Interdictii permanente de construire :

Locuinte in zonele expuse la riscuri naturale si tehnologice grave, 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, conform art. 5.2.

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

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

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.

11.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conform art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

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 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).



CONFORM CU ORIGINALUL

LM, LI

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

11.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii si Ordinului nr. 50 / 1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale .

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. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

11.3.9.1. Amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zona aferenta strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze " zona strazii " .

In conformitate cu aceleasi norme tehnice, zona strazilor principale este de minimum 11,0 m , deci amplasarea imprejmuirii parcelei va fi la minimum 5,50 m fata de axul drumului (exceptand situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG , elaborata si aprobata conform legii nu mareste aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale) ; regula nu se aplica drumului national DN 71 , al carui profil transversal minim va fi cel indicat la art. 6.1.7. si in concordanta cu reglementarile PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ;

11.3.9.2. Strazile secundare vor avea zona drumului de minimum 9,0 m , deci imprejmuirile vor fi amplasate la minimum 4,50 m fata de axul strazii (exceptarea este conditionata de situatiile prezentate in cazul drumului principal).

11.3.9.3. Amplasarea fata de drumul national principal DN 71, se face conform PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii.

11.3.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU

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

- **pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- **retras de la aliniament**, in urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei - retragerea minima fata de aliniament minimum 3,0 m) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei ;
 - facilitarea crearii de pietre sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa - institutii publice si servicii amplasate in afara zonei centrale ;
 - obtinerea latimii minime a frontului la strada .

Distanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii .

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea prealabila a unui PUZ, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent (in special zona de locuit adiacenta drumului national DN 7).

11.3.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU .

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 la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si



CONFORM CU ORIGINALUL

LM, LI

nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local privind tesutul urban si tipologia de amplasare a constructiilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor. Distanța minima de **3,00 m**, necesara in situatia de mai sus, se majoreaza la **4,00 m** in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente pe care se desfasoara activitati de productie sau servicii si la **6,00 m** in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati de productie existente pe parcela vecina.

Distanța minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **1,90 m**.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel :

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- in regim inchis, insiruite (cuplate la calcan, pe ambele limite laterale cu constructiile de pe parcelele invecinate)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.3.16. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU , si **art.7.1.** RLU.

Pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, direct sau prin servitutede trecere instituita asupra unei parcele vecine.

Pentru constructii de locuinte noi, accesele carosabile se realizeaza in conditiile **anexei nr. 4 din RGU, alin. 4.11.1.**

Accesele trebuie indepartate, cat mai mult posibil, de intersectii si sa fie in numar cat mai mic. 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 (in mod special pentru parcelele adiacente DN 71).

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.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda prevederilor **anexei nr.4** din RGU,(pct. 4.11.1)

Pentru locuintele pe loturi cu acces propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari ;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor ;
- alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00 m si latime de minimum 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi) cu o singura banda de circulatie de 3,50 m latime pentru lungimi de pana la 30,00 m, sau cu minimum doua benzi de circulatie (7,00 m), cu trotuar cel putin pe o latura, supralargiri pentru manevre si intoarcere, pentru lungimi de pana la 100,00 m.



Accesul carosabil pe doua parcele vecine trebuie sa fie, de regula, alaturate limitei de vecinatate.

Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii, în cazul în care aceasta are suprafața mai mare de 40,00 mp, la garajele și parcajele amenajate pe parcelă. Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt **2,80 m latime și 3,50 m înălțime**.

11.3.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU și art.7.2. din RLU

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcatuite structural, în funcție de caracterul funcțional, și condițiile locale, sunt de mai multe categorii și anume : trotuare pentru circulație curentă, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, strazi pietonale, pietonale.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al străzii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituită asupra unor parcele vecine.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

11.3.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU și art.8.1. , 8.6. și 8.7.din RLU.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (**distanta minima de 30 m între fantani și fose septice**, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

11.3.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art.8.2.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servitutilor, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezultă imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

11.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren, în regim închis (insiruite), izolate sau cuplate.

Noile parcele, pentru construcții în regim închis vor avea suprafața minimă **150 mp** și front la strada de minimum **8 m**, iar pentru construcții izolate sau cuplate suprafața minimă va fi de **200 mp** cu front la strada de minimum **12 m**.



CONFORM CU ORIGINALUL

LM, LI

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 minim 6 m in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale), de minim 9 m in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de minim 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 necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

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

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) din subzona LM 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) ; in zona blocurilor este valabila aceeasi regula.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate 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 cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

11.3.23. 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 si valoare arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu.

11.3.24. 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 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.

Procentul de ocupare a terenului (**POT**) in zonele LM cu constructii noi va fi de **maxim 30 %** .

Pentru zona blocurilor (**subzona LI**) , se vor respecta urmatoarele reguli :

- Suprafata ST va fi suprafata insulei construite ;
- Constructiile noi nu vor mari CUT (coeficientul de utilizare al terenului SD / ST) , existent pe insula ; POT pe insula nu va depasi valoarea de 20 % ;
- Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcele sunt urmatoarele : inaltimea maxima : 15,0 m ; POT = 40 % ; CUT = 2,0 ; Niv. = 5,0 ;

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

1999

LM, LI

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

11.3.25. 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.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minime 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 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.

Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare / gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe acestea.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinte minimum un loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit ; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile necesarul se stabileste in conformitate cu actele normative in vigoare (P 132-93)

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

11.3.26. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU 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.

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.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament pentru DN 71 se stabilesc prin PUZ cu Regulament aferent elaborat si aprobat conform legii si cu respectarea **art.10.1.6.** din RLU.

Amplasarea pomilor in plantatiile de aliniament se va face cu respectarea Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 47 / 1998 , pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5.

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

Realizarea spatiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuinte , dar in situatii 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 imprejurimi din material dendrofloricol;



LM, LI

- Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului

11.3.27. 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.

11.3.27.1. 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 urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

11.3.27.2. 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.

11.3.27.3. 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 (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.3.23**)

Prezentul RLU face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniament in zonele LM 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.
- Imprejmuirile in subzona LI , vor respecta urmatoarele reguli :
 - Este interzisa realizarea imprejmuirilor pe terenurile aflate in indiviziune ;
 - In zonele de contact cu alte functiuni si /sau cu alte tipuri de locuire , imprejmuirile se vor realiza conform PUZ cu Regulament aferent sau PUD ;



11.4.1 - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

CAP.2. GENERALITATI

11.4.1. Tipurile de subzone functionale

11.4.1.1. Subzona industrială compactă, rezultat al unui program prestabilit, amplasată în zona de nord a localității DOICESTI; funcțiunea dominantă este producerea și transportul energiei termice și producerea de materialele de construcții (UTR. Nr. 6)

11.4.1.2. Subzona industrială "mozaic" dezvoltată în partea de sud - est, în curs de structurare cu funcțiune de bază producerea materialelor de construcții și depozitare; mai există o stație electrică de 110 KV și terenuri agricole rezervate pentru prestări de servicii cu caracter industrial și activități de mică industrie (UTR nr. 7);

11.4.1.3. Subzona unitatilor industriale izolate integrate în zonele rezidențiale fără însă a genera conflicte între funcțiuni sau constrângeri pentru locuire.

UTR -rile care conțin astfel de unități izolate sunt : 1, 4 și 5.

11.4.2. Funcțiunea dominantă a zonei .

11.4.2.1. Subzona industrială DOICESTI-NORD, cu profil dominant producerea și transportul energiei termice și producerea de materiale de construcții ;

11.4.2.2. Subzona de depozitare DOICESTI SUD - EST , cu profil dominant producerea de materiale de construcții ;

11.4.2.3. Subzona unitatilor izolate care cuprinde activități cu profil minier, depozitare, produse alimentare, producere de boltari etc. ;

11.4.3. Funcțiuni complementare admise.

În toate subzonele industriale, de depozitare și transport sunt admise următoarele funcțiuni complementare : **IS** (comerț, prestări de servicii cu caracter industrial), **GC, TE, Ccr, Ccf, TARP, TARE;**

11.4.3.bis. Funcțiuni interzise.

- Locuire **LM, LI**, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care deservește activitatea respectivă de intervenție conf. legislației specifice;
- Instituii și servicii de nivel orășenesc și teritorial ; fac excepție acele tipuri de activități care deservește exclusiv personalul care lucrează în subzona respectivă (ex : cabinete medicale, cantine , cluburi, cabinete de protecția muncii, învățământ profesional și alte funcțiuni specifice activității subzonei)
- Activități cu caracter special, cu excepția celor legate de specificul subzonei;
- În subzonele de la art. 11.4.1.2. și 11.4.1.3. este interzisă amplasarea activităților poluante.

CAP.2. UTILIZAREA FUNCționalA

11.4.4. Utilizări permise.

- Pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională **I** sunt **I** și **IS** (prestări de servicii și comerț pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu);
- Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de asemenea în urma obținerii Autorizației de Mediu și de la caz la caz pe baza unui Studiu de Impact.
- Modificarea indicatorilor și indicilor urbanistici (funcțiunea, suprafața totală de teren ocupat de funcțiuni industriale și de funcțiunile complementare,

CONFORM CU
ORIGINALUL

volumul de trafic si indicii de ocupare a terenului) in cele trei subzone , pot fi determinate de urmatoarele motive :

- aparitia si amplasarea functiunilor complementare admise;
- divizari rezultate din motivatii tehnice, de management, cerintele normelor ;
- necesitati de protectie a mediului;
- modificari ale tehnologiei initiale
- cerinte ale factorilor de protectia mediului;

11.4.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru :

- monumente istorice
- infrastructuri feroviare
- drumuri publice
- constructii si amenajari care necesita protectie sanitara
- constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic
- zone cu stagnare ape din precipitatii

11.4.6. Interdictii temporare de construire

a. Toate subzonele enumerate la art. 11..4.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii , care trebuie sa stabileasca reguli cu privire la urmatoarele aspecte :

- Modul in care va evolua functiunea de baza si functiunile complementare, criteriu de baza in organizarea urbanistica a respectivei subzone;
- Modul in care se alocă suprafetele de teren corelat cu viitoarele functiuni ale zonei functie de ponderea acestora ;
- Evolutia previzibila a modificarilor volumelor de transport auto si c.f. impreuna cu implicatiile asupra altor tipuri de zone functionale vecine ;
- Stabilirea indicilor urbanistici de densitate (POT si CUT) specifici activitatii
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor ;
- Implicatiile asupra mediului si solutii de diminuare a factorilor de poluare;
- Solutii de integrare a activitatilor industriale in zonele rezidentiale , de diminuare a unor activitati si de stimulare a dezvoltarii celor nenocive ;
- Identificarea situatiilor in care apar servituti pe terenuri destinate locuirii sau altor activitati care utilizeaza terenuri apartinand altor proprietari ;

b. Functie de evolutia fiecarei subzone , de interesul managerial si de interesul administratiei publice, CLCD va delimita suprafetele de studiu pentru elaborarea PUZ. (una sau mai multe parcele). In situatia in care se pune problema realizarii unor constructii si amenajari de mai mica anvergura si care nu modifica esential parametrii urbanistici ai zonei , la solicitarea Serviciului de specialitate al CLCD si cu aprobarea acestuia , se va admite elaborarea PUD pentru o parcela , dar se va solicita prin documentatia de urbanism elaborarea unui set de reglementari si reguli pentru zonele limitrofe viitorului obiectiv, de care se va tine seama la autorizarea constructiilor .

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

11.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vantul dominant reprezinta



obligatia poluatorului , indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact .

11.4.9. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice, conf. art. 6.1.

11.4.9.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii . In situatia in care mijloacele financiare sunt insuficiente pentru o lucrare laborioasa, CLCD va accepta un PUZ redus la reguli de amplasare a constructiilor in raport de caile de comunicatie majora (in mod special DN 71).

11.4.9.2. Autorizarea pasajelor rutiere superioare si/sau inferioare si a pasarelelor pietonale se autorizeaza numai in urma PUZ cu regulament aferent aprobat si cu obtinerea avizelor organelor care gestioneaza caile rutiere .

11.4.9.3. Pentru a nu crea incomodari in fluxurile de circulatie si a periclita siguranta circulatiei , se interzice utilizarea spatiilor publice aferente cailor de comunicatie pentru urmatoarele activitati :

- a. Parcaje pentru orice tip de autovehicul care apartine unei societati industriale, de depozitare si transport.
- b. Amenajari de accese carosabile si pietonale in incintele unitatilor industriale, de depozitare si de transport.
- c. Rețele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale, indiferent de proprietate.

11.4.11. Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate.

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face conform PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Se vor respecta servitutile de trecere a cailor ferate stabilite pe terenurile societatilor comerciale.

11.4.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD.

Documentatiile de urbanism vor tine cont de urmatoarele aspecte :

- a. Asigurarea profilului transversal minim al caii de circulatie si a dezvoltarilor ;
- b. Nevoile functionale ale drumurilor publice in raport cu categoria acestora ;
- c. Asigurarea unor zone minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii poluanti si fata de alti factori de risc.
- d. Asigurarea corecta a cerintelor functionale ale unitatilor industriale in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public ;

11.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei industriale a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure urmatoarele conditii :

- a. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- b. Preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii. (ex : puturi captare apa potabila , statii de epurare / preepurare, statii de transformare, statii de oxigen, depozitarea deseurilor ;
- c. Asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional ; asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte , accese adecvate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.
- d. Pe parcelele cu destinatie I este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent .

11.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

- a. Rezolvarea accesului/ acceselor carosabile pe o parcela industrială se va



face prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie DAMBOVITA.

- b. Spatiile de inregistrare si control a autovehiculelor , precum si spatiile de stationare si de manevra a autovehiculelor se fac numai pe suprafata parcelei si fara a afecta spatiul public.
- c. Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spatiul public si cu conditia ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare , daca acestea exista , ori urmeaza a fi create.
- d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale , pe parcele cu alte functiuni decat industrie.

11.4.17. Accesul pietonal.

- a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare/iesire in incinta in orele de varf ;
- b. Accesul persoanelor in incinta industrială se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific tehnic, fluxurile pietonale se organizeaza specializat .
- c. Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industrială.
- d. Rezolvarea tehnica a acceselor pietonale in acord cu situatia zonei , se face in baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.4.18. Racordarea la retele tehnico – edilitare existente se va face in urma obtinerii avizelor care garanteaza posibilitatea tehnica si de utilizare a urmatoarelor tipuri de retele publice : apa potabila, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale, energie termica, alte tipuri de retele specific industriale.

Retelele tehnico – edilitare de orice natura situate in spatiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran; racordurile de la retelele tehnico – edilitare la retelele interioare parcelei vor fi realizate subteran ; este obligatorie corelarea executiei tuturor tipurilor de retele pentru a nu afecta spatiul public pe o perioada prea mare de timp.

11.4.19. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente se va face pe baza studiilor de prefizabilitate si pe baza PUZ aprobat.

11.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

- a. Retelele tehnico- edilitare realizate in spatiul public sunt proprietate a Comunei DOICESTI , chiar daca acestea sunt finantate de o societate industrială utilizatoare ;
- b. In cazul in care o retea tehnico- edilitara se realizeaza in exclusivitate pentru un utilizator din zona I , dar in spatiul public situat in intravilan CLCD este autoritatea care decide consecintele fiscale si juridice ;

11.4.21. Parcelarea.

- a. Crearea de parcele industriale noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I
- b. Crearea de parcele noi prin impartirea parcelelor existente , ca urmare a schimbarii regimului de proprietate al detinatorului.
- c. Indiferent de motivatia care impune crearea de parcele noi , se impune PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

11.4.22. Inaltimea constructiilor.

- a. In subzona 11.4.9.3. inaltimea maxima a constructiilor este de 10,0 m , indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.



CONFORM CU ORIGINALUL



- b. Inaltimea maxima in celelalte doua subzone se va stabili prin PUZ aprobat si se va exprima in m, numarul de nivele fiind irelevant.

11.4.23. Aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii va stabili conditiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic , al materialelor de fatada si a caracteristicilor plastice.

11.4.24. Procentul de ocupare a terenului se stabileste conform PUZ aprobat.

11.4.25. Parcaje.

- a. Pentru fiecare parcela cu functiune I este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare / garare si / sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii, astfel :
- autovehicule de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare si desfacere;
 - autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
 - autovehicule de orice tip ale angajatilor si / sau delegatilor unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela industriala.
- b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice.
- c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent , aprobat conform legii.

11.4.26. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale , dar nu mai putin de **20%** din suprafata totala a parcelei.

11.4.27. Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si prescriptiilor PUZ cu regulament aferent ; CLCD poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul imprejmuirilor.



11.5. SP - ZONA SPATII VERZI, SPORT / PLANTATII DE PROTECTIE

CAP.1. GENERALITATI

11.5.1. Zone si subzone functionale :

SP Zona verde, sport, agrement, plantatii de protectie

Aceasta zona este reprezentata de 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 si de protectie impotriva nocivitatilor), apoi cele cu rol de agrement.

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie) ;
- terenuri de sport (stadion si terenuri de sport ale scolilor) ;
- plantatii de protectie la activitati economice si cursuri de apa ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat

11.5.2. Functiuni dominante :

in subzona **agrement**

- activitati de recreere;

in subzona **sport**

- activitati sportive (stadion , terenuri de sport) ;

in subzona **plantatii de protectie**

- plantatii de protectie obligatorii la obiectivele industriale ; si alte obiective poluante, la sursele de apa , instalatii edilitare ; plantatii de protectie la torenti ;

in subzona **alte spatii verzi**

- spatii verzi din cuprinsul arterelor de circulatie, cele aferente obiectivelor publice si cele din cadrul fiecarei gospodarii (spatii verzi difuze) ;

11.5.3. Functiuni complementare admise : servicii publice, comert, alimentatie publica, turism , echipament tehnico-edilidar, circulatie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.5.4. Utilizari permise :

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

11.5.5. Utilizari permise cu conditii

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozarii calitative si cantitative a functiunilor de baza si complementare se face prin PUZ cu regulament sau PUD, pentru fiecare amplasament in parte.

Aprobarea acestor documentatii de urbanism este posibila numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protectie pentru monumente istorice, drumuri publice, infrastructura feroviara, cursuri de ape, surse de apa, lucrari hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

11.5.6. Interdictii temporare de construire. Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu



regulament aprobat sau PUD ; in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

- Conditii urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala, precum si conditionarile impuse de caracteristicile sitului;
- Tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea plantatiilor existente si recomandarile necesare pentru intretinerea, conservarea si revitalizarea acestora;
- Tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora;
- Etapizarea realizarii spatiilor plantate;
- Lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi;
- Recomandari pentru activitatea de productie dendro-floricola.

Problemele gestionarii spatiilor verzi, ce deriva din prevederile PUZ sau PUD aprobat, organizate intr-un program specific, se constituie in obiectiv de actiune al Administratiei publice locale. Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

11.5.7. Interdictii permanente de construire :

Sunt interzise orice alte functiuni cu exceptia celor care sustin si potenteaza functiunea de baza, orice amenajari sau constructii ce ar putea periclita integritatea, functionalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului.

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.

11.5.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii (Ordinele : 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 ale Ministerului Transporturilor , emise in anul 1998 si Ordonanta nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor (vezi art. 6.1.) .

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 oricarei imprejmui (limitare de proprietate) , a oricarei constructii si a spatiilor verzi in cuprinsul arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan, pe parcelele adiacente DN 71 , se va face conform PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii si PUD.

In mod special , la autorizarea constructiilor si amenajarilor , precum si a altor documentatii de urbanism , in zone cu acces la drumul national principal DN 71, se va tine seama de conditionarile legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47/1998 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5) .

11.5.11. Amplasarea fata de cai ferate aflate in administrarea SNCFR, a spatiilor plantate cu rol de protectie, se va face in urma PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii si cu avizul Regionalei CFR Bucuresti.

11.5.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

11.5.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelelor a diferitelor tipuri de plantatii se face functie de :

CONFORM CU
ORIGINALUL

SP

- tipul de plantatie ce se amplaseaza ;
- tipurile de plantatii existente care se mentin, stadiul de dezvoltare al acestora ;
- relatia plantatie - constructie, plantatie - circulatie ;
- 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 comunală).

Plantatiile cu functii utilitare (de protectie a surselor de apa, plantatii de protectie impotriva nocivitatilor) **se amplaseaza pe perimetrul interior al parcelelor respective.**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.5.16. Accese carosabile : conform art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale **SP** 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 autovehiculelor pe parcelele din zona functionala **SP** este interzis, cu exceptia mijloacelor de transport ce deservesc activitatea.

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.

11.5.17. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU si art. 7.2.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si conf. art. 8.1. din RLU.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care capacitatea si gradul de acoperire a retelelor edilitare publice existente ofera conditii de satisfacere a necesarului noilor consumatori.

11.5.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. art. 28 din RGU si art.8.1.

11.5.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare: conf. art. 29 din RGU si art.8.4. din RLU.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului sau a comunei, indiferent de modul de finantare, iar construirea si intretinerea acestora constituie lucrari de utilitate publica.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.5.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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 necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

11.5.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU si art 10.2. din RLU.

Constructiile din zona functionala **SP** nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.



CONFORM CU ORIGINALUL



În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare.

11.5.23. Aspectul exterior al construcțiilor : conform art. 32 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Aspectul exterior al construcțiilor din zona funcțională **SP** va urmări materializarea următoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului între aspectul construcțiilor și spațiul plantat existent;
- În momentul în care construcțiile se înscriu într-un sistem mai larg de reperare decât cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie să răspundă în același timp primelor două cerințe.

11.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 și anexa nr.2 din RGU, se corelează cu specificul fiecărei funcțiuni în parte.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

11.5.25. Parcaje : conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Anexa nr. 5 la RGU cuprinde normele minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv se va dimensiona conform prevederilor Normativului P 132-93.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona **SP** se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

11.5.26. Spații verzi : conform art. 34 și anexa nr. 6 din RGU și art.10.1. din RLU.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se stabilește în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Se vor respecta valorile minimale prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi.

Activitatea de gestionare a spațiilor verzi se asigură prin :

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola amenajate și dimensionate corect ;
- realizarea lucrărilor specifice în termene de oportunitate;
- asigurarea cu specialiști (cu deosebire la nivel de execuție) și realizarea condițiilor optime de lucru din punct de vedere al dotării și echipării;

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care va stabili :

- tipurile de plantații existente în diferite zone funcționale și gradul de perenitate al acestora
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare;



- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara;
- etapizarea realizarii, in functie de posibilitatile de asigurare a materialelor specifice ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

11.5.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU si **art 10.1.** 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.

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.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor pentru parcelele din zona **SP** se va face in cadrul altei documentatii de urbanism (PUZ, PUD), sau in cadrul PAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor (**art. 11.5.23**).

Prezentul RLU face urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor :

- Imprejmuirile spre aliniamente vor fi transparente si de inaltimi mici (sub 1,5 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.



11.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

11.6.1. Zone si subzone functionale

GC Zona de gospodarie comunala cuprinde un ansamblu de amenajari menite sa contribuie la imbunatatirea conditiilor de igiena, salubritate si confort a localitatilor .

11.6.2. Functiuni dominante : **GC - Gospodarie comunala** - cimitire comunale si parohiale, puncte de precolectare si depozitare pe timp limitat la locul de productie a deseurilor menajere, stradale, industriale si agricole, platforme de depozitare si neutralizare a acestora, serviciu de salubritate specializat in resedinta de comuna.

11.6.3. 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

11.6.4. Utilizari permise

Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile din zona functionala **GC** sunt cele specifice zonei functionale respective, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu, precum si utilizarile specifice functiunilor complementare admise.

11.6.5. Utilizari permise cu conditii :

Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala **GC** este permisa si se realizeaza cu conditia obtinerii Acordului de mediu si Autorizatiei de mediu pe baza Studiului de Impact asupra mediului.

Obiective noi in cadrul zonei functionale **GC** - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului, in conditiile respectarii distantelor de protectie fata de zonele locuite conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei (Ordinul M.S. nr. 536/1997) si prevederilor Legii protectiei mediului (137/1995).

In zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, terenuri pe care stagneaza apa pluviala, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva) - conform **art. 5.1.**, 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.

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 (consolidari ale terenului, lucrari hidrotehnice pentru prevenirea inundatiilor , lucrari de desecare, curatire a santurilor etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz si cu respectarea Ordinului nr. 277 / 1997 al MAPM , Art. 33, alin. (c).

11.6.6. 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 de urbanism (PUZ si regulament, PUD), care sa stabileasca : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (functiuni, suprafata totala de teren, suprafata de teren ocupata de functiunile de



baza, suprafata de teren ocupata de functiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) in zona functionala respectiva.

11.6.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, 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, conform **art. 5.2.**

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

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.

11.6.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU si **art. 6.1.** cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii

11.6.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art. 6.2.1.**

Amplasarea constructiilor destinate activitatilor de gospodarie comunală, fata de aliniamentul parcelei respective, se face pe baza PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii

11.6.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conf. **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conf. normative 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 ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;
- In zona functionala **GC** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.6.16. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU si **art. 7.1.** din RLU

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

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

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



Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.6.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU si **art. 8.1.** din RLU.

11.6.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

11.6.20. Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din RGU si **art.8.4.** din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.6.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

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 necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD) avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **GC** 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.

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

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **GC** este de 10,00 m indiferent de functiune si numar de niveluri.

Daca necesitati functionale, tehnologice, simbolice, estetice, impun inaltimi mai mari de 10,00 m, conditiile de construire se vor stabili prin PUZ cu regulament, sau PUD.

11.6.23. 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 si valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu altereaza calitatile sitului si valorile de patrimoniu .

11.6.24. Procentul de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU; se stabileste conf. PUZ cu Regulament aferent aprobat conf. legii.

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

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

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.**

Spatiile de parcare / garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea.

Pentru fiecare parcela din zona **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafata acesteia, a conditiilor pentru parcare / gararea si / sau stationarea autovehiculelor de orice tip. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului principal, parcaje pentru folosinta publica ocazionala (la cimitire).

11.6.26. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU si **art.10.1.**

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



Pe fiecare parcela din zona functionala **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **minimum 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protectie, a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei), sau spatii verzi cu profil specializat (in cimitire).

11.6.27. 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.

11.6.27.1. 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 urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

11.6.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.

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

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. 11.4.23**).

Platformele de depozitare si neutralizare a deseurilor vor fi imprejmuite cu gard inalt de maximum 3,00 m dublat de o plantatie densa, pe 2-3 randuri de arbori.



11.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

11.7.1. 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.

11.7.2. Functiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilitati si servicii edilitare (constructii tehnologice speciale de productie si conversie specifica amplasate, in general, pe parcele situate in afara spatiului public si constructii liniare - retele - de transport si distributie amplasate, in general, in spatiul public), **privind alimentarea cu energie electrica - telecomunicatii, alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu gaze a satului.**

11.7.3. Functiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, funcțiunea ecologică (spații verzi de protecție).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.7.4. Utilizari permise

Utilizarile permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **TE** sunt cele specifice zonei funcționale respective, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise.

11.7.5. Utilizari permise cu conditii

Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **TE** este permisă și se realizează cu condiția obținerii Acordului de mediu și Autorizației de Mediu pe baza Studiului de impact asupra mediului.

Obiective noi în cadrul zonei funcționale **TE** - cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile și avizele Autorității pentru protecția mediului.

În zonele expuse la riscuri naturale (alunecări de teren, terenuri mastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu panza freatică agresivă) - conform art. 5.1., cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în art. 10, alin. 2 din RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (consolidări ale terenului, lucrări hidrotehnice pentru apărare împotriva inundațiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

11.7.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ și regulament, PUD), care să stabilească : **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** din zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările (necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări 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 tehnologice.**

In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Consiliul local va stabili teritoriul din cadrul zonei functionale **TE** (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.

11.7.7. Interdictii permanente de construire :

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

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, conform **art. 5.2.**

Este interzisa orice constructie sau amenajare care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.7.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU si **art.6.1.** din RLU cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

11.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU. si **art.8.3.** RLU

11.7.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie sanitara sau de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti 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 autorizari ulterioare ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

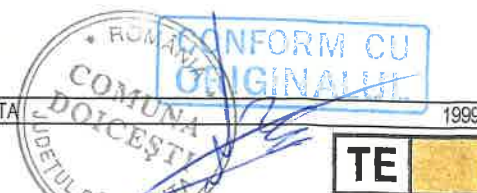
In zona functionala **TE** este interzisa realizarea constructiilor pe limitele parcelei. Exceptiile vor face obiectul altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

11.7.16. Accese carosabile : conf. **art. 25 - anexa nr. 4** din RGU si **art.7.1.** din RLU

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **TE** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), 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.

In cazul in care accesul autovehiculelor pe parcela **TE** 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.

**11.7.17. Accese pietonale :** conf. **art. 26** din RGU si **art.7.2.** din RLU.

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

Accesul persoanelor pe parcela cu destinatia **TE** se va face direct din spatiul public pietonal, alaturat sau separat de accesul carosabil (in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie).

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

Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala, destinate accesului in incintele respective (tregeri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protectie etc.) se stabilesc si se realizeaza de Administratia locala, care poate impune contributia financiara a beneficiarului activitatilor .

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

11.7.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf.**art. 27** din RGU si regulilor generale de la **art. 8.1.** din RLU.

11.7.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

11.7.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conf. **art. 29** din RGU si **art. 8.4.** din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.7.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

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 necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

In cazul in care aplicarea reglementarilor specifice zonei functionale **TE** 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.

11.7.22. Inaltimea constructiilor : conf. **art. 31** din RGU ;inaltimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii ; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform **art.8.3.** din RLU.

11.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU . Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.

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

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

Dimensionarea numarului de locuri de parcare, garare si stationare diferentiati pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform normelor legale.

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



Valorile prevazute in **Anexa nr.6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de **minimum 20 %** din suprafața parcelei, cu rol decorativ, de agrementare de protecție a activităților proprii sau a zonelor învecinate, împotriva nocivităților, (pe limitele interioare ale parcelei).

11.7.27. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU și **art. 10.2.** din RLU.

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (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 proprietățile învecinate, pentru protecție împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

11.7.27.1. Imprejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale Administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

11.7.27.2. Imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății.

11.7.27.3. Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor de construcții, al santierelor arheologice, etc.

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

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (**art. 11.4.23**).



11.8. CCr, CCf - ZONA PENTRU CIRCULATIE SI AMENAJARI AFERENTE

CAP. 1 GENERALITATI

11.8.1. Tipurile de subzone functionale

11.8.1.1. Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructii aferente CCr ;

11.8.1.2. Subzona pentru circulatia pietonala majora, parcuri publice, pietre civice ;

11.8.1.3. Subzona pentru cai de comunicatie feroviara si constructii aferente CCf ;

11.8.2. **Funcțiuni dominante** ale fiecărei subzone sunt cele de la art.11.8.1.

11.8.3. **Funcțiuni complementare admise** in fiecare subzona sunt :

11.8.3.1. In subzona 11.8.1.1. nu sunt funcțiuni complementare admise ;

11.8.3.2. In subzona 11.8.1.2. funcțiunile complementare admise sunt : IS (comert si prestari servicii) ; monumente de for public si mobilier urban ;

11.8.3.3. In subzona 11.8.1.3. sunt admise :

a. Funcțiuni complementare numai pentru necesitatile rețelei feroviare: ateliere, depouri, triaje, linii electrice, locuinte de serviciu, birouri, grupuri sociale, depozite de materiale si carburanti etc.) ;

b. Funcțiunile complementare necesare punctelor de contact cu publicul in zona GARII DOICESTI si a HALTEI DOICESTI ; cladirile garii si haltei , spatiile de dpozitare, comert specific punctelor de tranzit ;

c. Plantatii cu rol de protectie si cu rol decorativ ;

11.8.3.bis. **Funcțiunile interzise** sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.8.4. **Utilizarile permise** sunt urmatoarele :

11.8.4.1. Subzona 11.8.1.1. - circulatie rutiera (strazi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonala, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, rețele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

11.8.4.2. Subzona 11.8.1.2. - circulatie pietonala, comert si prestari servicii , plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

11.8.4.3. Subzona 11.8.1.3. - circulatie feroviara cf. art. 11.8.3.3., circulatie pietonala numai in puncte special amenajate, rețele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

11.8.5. **Utilizari permise cu conditii :**

11.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnarii apelor din precipitatii) - conform art. 5.1., 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 si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

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 (drenarea apelor pluviale, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

11.8.5.2. In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare.



11.8.5.3. In zona de protectie a infrastructurii feroviare, in conditiile stabilite la art. 20 din RGU (H.G. nr. 525/1996); 100 m zona de protectie de la limita cadastrala a infrastructurii feroviare.

11.8.5.4. In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997; in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

11.8.5.5. In zona de protectie a monumentelor istorice.

11.8.6. 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 altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

In zona strazii principale care se confunda cu drumul national principal DN 71, pana la eliminarea factorilor de risc datorati stagnarii apelor din precipitatii, alunecarilor previzibile de pe versantul de est al comunei; pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Aparare Civila , de la Agentia de Mediu Dambovita , aviz geotehnic de la o firma sau un specialist atestat in domeniu , precum si de alti factori interesati in legatura cu aceasta cale de comunicatie importanta.

11.8.7. Interdictii permanente de construire :

In zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1.

In zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, conform art. 5.2.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa amplasarea de constructii sau instalatii care nu apartin drumului si care pericliteaza buna desfasurare a traficului si siguranta circulatiei.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

11.8.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conform art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform Ordonantei Guvernului nr.43/1997 si in conformitate cu toata legislatia indicata la art.6.1.

11.8.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si art.6.2.1.

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta actele normative specifice domeniului pentru toate tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

11.8.15. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative 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

11.8.16. Accese carosabile : conf. **art. 25, anexa nr. 4** din RGU si **art.7.1.**

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **CC** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe suprafata parcelei in cauza.

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

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

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

Toate lucrarile din zona drumurilor publice se autorizeaza numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

11.8.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare : conf. **art. 28** din RGU si **art.8.2.**

In zona drumurilor publice sau deschise circulatiei publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranta si protectie), 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 administratiei publice si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile, cf, art.8.3.din RLU. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se fac cu aprobarea administratorului drumului. Realizarea in zona drumului publica oricaror lucrari se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

11.8.20. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare : conform **art. 29** din RGU si **art.8.4.** din RLU.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

11.8.21. Parcelarea : conform **art. 30** din RGU.

Prevederile alin. (2) si (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minime (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea parcelarii cu referire directa la functiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si / sau unor constructii cu alte destinatii decat



locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii, instalatii si amenajari.

Crearea de parcele noi in zona **CCr,f** se face prin ocuparea teritoriului cu destinatia **CCr,CCf** 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 **CCr,CCf**.

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

11.8.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Inaltimea maxima a constructiilor din zona functionala **CCr,CCf** se stabileste prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile concrete de constructibilitate 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 cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

11.8.23. Aspectul exterior al constructiilor : conform art. 32 din RGU.

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

In zona functionala **CCr,CCf**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare 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

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

11.8.26. Spatii verzi : conform art. 34 , anexa nr. 6 din RGU si art. 10.1. 6. din RLU. Valorile prevazute in **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

Pe fiecare parcela din zona functionala **CCr,CCf** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate cu rol estetic, de agrementare, si/sau de protectie a activitatilor din zonele invecinate impotriva nocivitatilor (pe limitele interioare ale parcelei).

11.8.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; in cazul elaborarii PUZ si /sau PUD, se respecta regulile instituite si aprobate prin documentatie.



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

**COLONIA DOICEȘTI****UTR NR. 1**

- 12.1.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
ZC, LI, LM, IS, I, TE, CCr, CCf, TARP, TARE ;
- 12.1.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
LI (blocuri ale Coloniei DOICEȘTI)
- 12.1.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Spatii verzi cu rol de sport, agrement, protectie, decorativ;
 - Cai de comunicatie **CCr**- alei carosabile si pietonale, parcaje ;
 - Activitati de tip **IS** in special in spatiile de la parterul blocurilor ;
 - Activitati de tip **I** , nepoluante si cu volum de trafic redus;
 - Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila
 - Activitati **GC** pentru imbunatatirea salubritatii zonei ;
 - Locuinta sociala prin reabilitarea caminelor de nefamilisti distruse ;
- 12.1.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zona de protectie a statiei de reglare gaze(SRM) si LEA existenta ;
 - Zona de protectie a infrastructurii feroviare ;
- 12.1.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**
- Zonele **TARP** si **TARE** destinate unor constructii viitoare;
 - Zona nestructurata situata intre linia c.f. a minei SOTANGA si frontul de sud al blocurilor existente ; idem pana la nucleul de dotari;
 - Parcelele neconstruite situate in zona de est a UTR spre calea ferata ;
 - Intersectia arterelor carosabile secundare din fata stadionului ;
 - In toate zonele 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.
- 12.1.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**
- Amplasarea constructiilor in zonele pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ si/sau PUD , conform conditiilor stabilite prin aceasta documentatie ;
 - In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conf. regulilor RLU
- 12.1.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1.,7.2.
- 12.1.18/19.RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE**
REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Reabilitarea rețelei de apa potabila si canalizare pentru blocuri
 - Activitatile noi de tip **I** nepoluante si corect integrate in functiunea de baza se autorizeaza in conditiile **art.8.1. si 8.2.**

**12.1.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- În zonele LI și IS existente, nu se va majora prin construcții noi.

12.1.25. PARCAJE

- Se vor organiza spații de parcare pentru Biserica și Stadion pe terenul situat în acest UTR (în spațiul nestructurat cuprins între linia c.f. a minei Sotanga și zona blocurilor);

12.1.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spații plantate cu rol de protecție și decorativ astfel :

- de protecție la limita de vecinătate cu zona industrială
- decorativ - în incintele cu funcțiuni de tip **IS** și pe parcelele care au ca funcțiune locuirea , fie în exclusivitate , fie preponderent (**Z.C.**)

12.1.27. IMPREJMUIRI

- Se respecta documentatiile de urbanism PUZ și / sau PUD aprobate;
- În cazul autorizării directe , se respecta prevederile RLU.



STADION

UTR NR. 2

ZONA CUPRINSA INTRE LINIA C.F. DE ACCES LA MINA SOTANGA SI STRADA PRINCIPALA DE ACCES IN ZONA CENTRALA DINSPRE DRUMUL NATIONAL PRINCIPAL DN 71 ; CUPRINDE DOUA OBIECTIVE DE MARE INTERES PUBLIC : RUINELE CURTII BRANCOVENESTI SI STADIONUL SATULUI ;

12.2.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE ZC, LM, IS , SP, GC, TE, CCr.

12.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI LM si IS in proportii cvasieegale.

12.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati **SP** cu rol de sport, agrement, de protectie si ambiental;
- Activitati **GC** in limitele parcelei existente ;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si a evacuarii apelor menajere uzate ;
- Functiunea **CCr** : modernizarea strazilor de acces la stadion si in zona centrala dinspre DC 142 ; modernizarea strazii de acces la ruinele Curtii Brancovenesti dinspre drumul national principal DN71 ;

12.2.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona protejata istoric " BISERICA si RUINELE CURTII BRANCOVENESTI " si parcelele limitrofe acestei incinte;
- Interventii pe cladirile cu valoare arhitecturala cf. studiu 3000/4735;
- Zona de protectie sanitara de 50 m a cimitirului ;
- Zona de protectie de 30 m a statiei de reglare gaze (SRM) ;
- Zona de protectie de 100 m a infrastructurii feroviare;
- Parcelele adiacente intersectiilor propuse spre modernizare ;

12.2.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Pe parcelele cuprinse in zona istorica protejata si pe parcelele situate in imediata vecinatate a acestui ansamblu in conditiile art.4 din RLU;
- Parcelele nestructurate situate la sud de linia c.f. a minei Sotanga;
- Pe parcelele afectate de amenajarea intersectiilor ;
- In toate zonele 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.

12.2.15. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ , amplasarea constructiilor si amenajrilor se va face cf. conditiilor RLU;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.



- 12.2.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE**
- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite ; cf. **art. 7.1.,7.2**
- 12.2.24. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulament aferent , se respecta conditiile din documentatia aprobata ;
 - In zonele in care autorizarea se face direct (PAC) , se respecta regulile stabilite in RLU, la capitolele - " zonificare functionala " ;
- 12.2.18/19.RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE**
- Realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat ;
 - Realizarea rețelei de canalizare menajera ;
 - Nu se vor autoriza activitati de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare ; in situatia asigurarii apei potabile prin fantani rurale, se respecta regulile de la **art.8.6.** si **8.7.** din RLU ;
- 12.2.26. SPATII VERZI**
- Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :
- cu rol decorativ si punere in valoare la ansamblul istoric si functiunile de tip **IS**;
 - cu rol de protectie si ambiental in zona stadionului ;
 - cu rol de protectie in zona c.f. ;
 - cu rol estetic si decorativ - gradini de fatada la locuintele individuale ;
- 12.2.27. IMPREJMUIRI**
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ si/ sau PUD aprobat, se respecta regulile stabilite in aceste documentatii ;
 - In zonele in care autorizarea se face direct, se respecta regulile de la **art.10.2.** si cele de la zone functionale stabilite in RLU ;

**PRIMARIA DOICEȘTI****UTR NR. 3**

ZONA PREPONDERENT REZIDENTIALĂ INTEGRATĂ ÎN ZONA CENTRALĂ CE CUPRINDE TREI DINTRE CELE MAI IMPORTANTE INSTITUȚII PUBLICE ALE SATULUI : PRIMĂRIA, CAMINUL CULTURAL ȘI BIBLIOTECA ; SUBZONA CUPRINDE AL DOILEA NUCLEU IMPORTANT DE DOTĂRI ALE SATULUI CU CARACTER TERITORIAL ;

**12.3.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LM, IS, CCr.**

**12.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI
LM (preponderent rezidentială)**

12.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activități de tip **IS** , în mod special ;
- Activități de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază, sau amplasate izolat ;
- Activități de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protecție , decorativ
- Activități **TE** pentru îmbunătățirea asigurării cu apă potabilă a zonei și pentru realizarea rețelei de canalizare menajeră ;
- Funcțiunea **CCr** : modernizarea strazii rurale principale care face legătura dintre zona centrală și gara DOICEȘTI ;
- Terenurile agricole în intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelări în cazul în care va exista solicitare de construire pe aceeași parcelă;

12.3.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Intervențiile pe clădirile cu valoare arhitecturală / ambientală ;
- Respectarea zonei strazii cf. **art. 6.1.** și **art.6.2.**

12.3.6. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ)

- În zonele în care se va construi pe adâncimea loturilor ;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

12.3.16/17. ACCESE CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Accesurile carosabile principale vor fi însoțite de trotuare și vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite , cf. art. 7.1., 7.2.

**12.3.18/19. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat ;
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră ;
- Nu se vor autoriza activități de tip **I** fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare ; vezi art. 8.1.,8.2., 8.6., 8.7.

CONFORM CU
ORIGINALUL**12.3.26. SPATII VERZI**

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la strada rurala principala ,
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca functiune locuirea , fie in exclusivitate , fie preponderent ;

12.3.27. IMPREJMURI

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD) , aprobate, se respecta conditiile impuse ;
- La autorizare directa (PAC) , se respecta regulile generale din RLU si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;

**SATUL DOICESTI SI CARTIERUL DOLANI****UTR NR. 4**

ZONA REZIDENTIALA A SATULUI DOICESTI SI CARTIERUL DOLANI - LOCUINTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ;

12.4.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LM, IS , I, SP, GC, TE, CCr, CCf.

12.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI
LM (exclusiv locuire si functiuni complementare)

12.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala ;
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila si canalizare menajera a intregii populatii ; statie de epurare , rezervor de inmagazinare apa ;
- Activitati **GC** pentru locuinte si alte functiuni compatibile cu locuirea ;
- Functiunea **CCf** - activitati complementare acestei functiuni ;
- Functiunea **CCr** : modernizare DC 141 si DC 142 (strazi rurale principale), modernizare strazi rurale secundare, amenajari de intersectii , modernizari de podete ;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire (parcelele cu adancimi mari) ;

12.4.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice ;
- Interventiile pe cladirile cu valoare arhitecturala / ambientala ;
- Zona de protectie sanitara a cimitirului
- Zona de protectie a statiei de epurare
- Zona de protectie a puturilor de apa potabila ;
- Zona de protectie a drumului comunal DC 141 (strada principala)
- Zona de protectie a drumului comunal DC 142 (strada principala)
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare ;
- Zona de protectie a albiei minore a raului IALOMITA ;
- Zona de protectie a captarii de apa situate in albia raului IALOMITA ;

12.4.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Parcelele nestructurate situate in vecinatatea depozitului minier si a terenului de sport - zona fara structura ;
- Parcela **I** cu activitati sistate - cladiri in conservare - Cartier DOLANI ;
- In toate zonele 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.



- In zonele limitrofe termocentralei, pana la realizarea plantatiilor de protectie pe terenurile acesteia ;

12.4.15. **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazilor principale DC 141 si DC 142 se vor face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii si / sau vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament , Cap. II (pentru drumurile comunale si cele secundare) ;
- In zonele in care autorizarea se face in urma PUZ cu Regulamentul aferent aprobat, se respecta regulile instituite ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local.

12.4.16/17. **ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE**

- Accesesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite; art. 7.1. si 7.2.

12.4.18/19. **RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO - EDILITARE REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat ;
- Realizarea rețelei de canalizare menajeră ;
- Realizarea rezervorului de înmagazinare apă potabilă ;
- Nu se vor autoriza activități noi de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare , cf. art. 8.1. si art.8.2.
- In situatia alimentarii cu apa prin fantani rurale, se respecta conditiile stabilite la **art.8.6. si 8.7.**

12.4.26. **SPATII VERZI**

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la strazile principale , cf. **art.10.1.6.**
- de protectie pe malul raului IALOMITA si in incintele cu activitati **I , GC , TE ;**
- de protectie la zonele de contact cu zona industrială nord în special la vecinatatea cu Termoelectrică - depozitele de carbune ;
- decorativ - în incintele cu funcțiuni de tip **IS** si pe parcelele care au ca funcțiune locuirea , fie în exclusivitate , fie preponderent.

12.4.27. **IMPREJMUIRI**

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD) , aprobate, se respecta conditiile impuse prin documentatie ;
- La autorizare directa (PAC) , se respecta regulile generale din RLU , art. 10.2. si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;

**ZONA DRUMULUI NATIONAL DN 71****UTR NR. 5**

ZONA REZIDENTIALA DEZVOLTATA INDEOSEBI PE LATURA DE EST A DRUMULUI NATIONAL PRINCIPAL DN 71 SI LIMITATA IN ZONA DE EST DE ZONA C.F.;

12.5.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE
LM, IS , I, SP, TH, TE, CCr.

12.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI
LM

12.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de tip **IS** pentru deservirea locala si la nivelul satului ;
- Activitati de tip **I** nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de baza, sau amplasate izolat
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie , decorativ
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu apa potabila a zonei canalizare, energie electrica , retea de gaze ;telefonie;
- Activitati **GC** - pentru precolectarea deseurilor menajere, pe fiecare parcela in parte ;
- Functiunea **CCr** : modernizare DN 71 (strada rurala principala) , modernizare strazi rurale secundare, amenajari de intersectii , modernizari de podete, scurgerea apelor pluviale;
- Terenurile agricole in intravilan - funduri de parcele ce pot deveni accesibile numai prin reparcelari in cazul in care va exista solicitare de construire ;

12.5.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice ;
- Zona de siguranta si de protectie a drumului national DN 71;
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare ;
- Parcelele situate in zonele in care stagneaza apa pluviala , pana la eliminarea riscului ;
- Avizul geotehnic pentru toate constructiile si amenajarile amplasate pe parcelele adiacente drumului national (latura de est), pana la elaborarea studiilor de specialitate (zonele cu alunecari previzibile) ;
- Zona de protectie a liniilor electrice de inalta tensiune, pana la elaborarea PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii ;
- Amenajarea intersectiilor DN 71 cu strada de acces in zona centrala si cu traversarea liniei c.f. ;

12.5.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona de locuinte si functiuni complementare locuirii, nestructurata, situata in zona de sud - est a UTR ;
- In toate zonele in care exista utilizari permise cu conditii , pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

**12.5.15.****AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente strazii principale Dn 71 se vor face pe alinierea stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ;
- In zonele cu autorizare directa (fara PUZ / PUD) , conform regulilor stabilite prin RLU - zonificarea functionala si alte norme cu caracter local ;

12.5.16/17. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale vor fi insotite de trotuare si vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite cf. art.7.1. si 7.2.

**12.5.18/19. RACORDAREA LA RETELE TEHNICO - EDILITARE
REALIZAREA DE RETELE TEHNICO - EDILITARE**

- Realizarea retelei de apa potabila in sistem centralizat ;
- Realizarea retelei de canalizare menajera ;
- Realizarea retelei de gaz metan in toata zona cuprinsa in intravilan ;
- Nu se vor autoriza activitati noi de tip I fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare ;
- In situatia autorizarii fantanilor rurale , se respecta regulile de la art.8.6. si 8.7. si de la zonele functionale ;

12.5.26. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii plantate potrivit rolului acestora , astfel :

- de aliniament la DN 71(strada principala)
- de protectie pe malul paraului (torent) din zona troitei ;
- cu rol de stabilizare la est de zonele de locuinte posibil a fi afectate in viitor de alunecari naturale (versantul de est al satului) ;
- cu rol de protectie si decorativ pe parcelele cu activitati I , GC.
- decorativ - in incintele cu functiuni de tip IS si pe parcelele care au ca functiune locuirea (gradini de fatada), fie in exclusivitate , fie preponderent .

12.5.27. IMPREJMUIRI

- In zonele in care autorizatia de construire se elibereaza dupa elaborarea altei documentatii de urbanism (PUZ / PUD) , aprobate, se respecta conditiile impuse prin documentatie ;
- La autorizare directa (PAC) , se respecta regulile generale din RLU , art. 10.2. si cele impuse de catre Autoritatea Publica Locala ;



ZONA INDUSTRIALA DOICEȘTI - NORD

UTR NR. 6

AMPLASATA IN PARTEA DE NORD A LOCALITATII DOICEȘTI CU FUNCTIUNEA DOMINANTA PRODUCEREA SI TRANSPORTUL ENERGIEI TERMICE SI PRODUCEREA DE MATERIALE DE CONSTRUCTII, ESTE CEA MAI POLUANTA SUBZONA FUNCTIONALA A INDUSTRIEI PE CARE O DETINE LOCALITATEA DOICEȘTI ;

12.6.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE

I, LM, GC, TE, CCf, CCr.

12.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

I

12.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de depozitare si transport nepoluante ;
- Activitati de tip **IS** (prestari de servicii nepoluante) ; activitati de tip **IS** pentru deservirea salariatilor din platforma industrială ;
- **GC** pentru activitatea de salubritate a zonei, cu conditia sa nu fie stanjenite alte functiuni din zonele limitrofe ;
- **TE** pentru deservirea functiunilor existente ;
- **SP** cu rol de protectie si ambiental (fasie de plantatii pe toata limita incintei , pe terenul cu functiune industrie) ;
- Functiunea locuire **LM** , in limitele parcelelor existente ;
- Functiunea **CCf** pentru deservirea unitatilor pe parcelele acestora ;
- **CCr** - pasaj rutier la accesul principal din DN 71 cu traversarea liniei cf curente si pentru deservirea obiectelor din incinta ;

12.6.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a monumentelor istorice ;
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare ;
- Zona de protectie a liniilor electrice de 110 KV ;
- Zonele de protectie pe baza normelor sanitare si a altor norme ;

12.6.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona in care se amenajeaza accesul principal in incinta dinspre DN 71 cu traversarea liniei c.f. curente ;
- Incintele in care se pune problema repararii si a unor accese carosabile si pietonale noi, in mod special in relatie cu DN 71 ;

12.6.14/16/17.AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT ACCESSE CAROSABILE / PIETONALE

- Realizarea unui nou aliniament al incintelor in zonele in care se pune problema realizarii unor pasaje rutiere in relatie cu DN 71 si cu linia c.f.
- Retragerea de la aliniament acolo unde este afectat interesul public pentru realizarea perdelelor de protectie (in mod special spre colonie) ;

**12.6.21. PARCELARE**

- In situatia in care se pune problema modificarii functiunilor din acesta zona industriala, a volumelor de transporturi si in consecinta a divizarii sau comasarii de parcele, autorizarea construirii se va face in urma PUZ cu regulamentul aferent aprobat conform legii.

12.6.26. SPATII VERZI

- pe fiecare parcela industriala , plantatii de protectie amplasate perimetral pentru diminuarea poluarii aerului si a zgomotului ; dupa realizarea plantatiilor de protectie in incintele industriale , zonele de locuit limitrofe (funduri de loturi), vor primi autorizare pentru construire (pe parcelele pe care in momentul de fata au destinatie agricola ca functiune complementara locuirii si vegetatia are rol de protectie a functiunii de locuire) ;
- in mod special spre Colonia DOICEȘTI, plantatiilor de protectie pentru protectia functiunilor LI si IS existente ;
- plantatii cu rol decorativ spre zona c.f. ;

12.6.27. IMPREJMUIRI

- Spre zona c.f. , imprejmirile nu vor fi opace si nici mai inalte de 2,0m ;
- Se respecta prevederile PUZ cu Regulamentul aferent aprobat , in cazul in care autorizatia de construire se elibereaza dupa o documentatie de urbanism ;
- In cazul autorizarii directe , se respecta prevederile PAC si **art. 10.2.** din prezentul regulament ;



ZONA CASTEL CORBESCU

AMPLASATA IN PARTEA DE SUD - EST A LOCALITATII DOICESTI (PENETRATIA DIN DIRECTIA TARGOVISTE) ACEASTA ZONA ESTE IN MOMENTUL DE FATA " MOZAIC " ; EXISTENTA A DOUA SOCIETATI INDUSTRIALE PUTERNICE " NUBIOLA " SI " SOCERAM " , A UNOR ACTIVITATI DE DEPOZITARE SI MAI ALES A UNOR TENDINTE DE REALIZARE A ALTOR ACTIVITATI COMPATIBILE CU CELE EXISTENTE POT CARACTERIZA IN VIITOR ACCESUL IN SAT DINSPRE DIRECTIA TARGOVISTE;

12.7.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE I, SP, IS, TE, TARP, TARE, CCr.

12.7.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI I

12.7.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Activitati de depozitare si transport nepoluante ;
- Activitati de tip **IS** (prestari de servicii nepoluante) ; activitati de tip **IS** pentru deservirea salariatilor din industria existenta ;
- **GC** pentru activitatea de salubritate a zonei, cu conditia sa nu fie stanjenite alte functiuni din zonele limitrofe;
- **TE** pentru deservirea functiunilor existente si ale localitatii;
- **SP** cu rol de protectie si ambiental (fasie de plantatii pe toata limita incintelor industriale , pe terenurile cu functiune industrie) ; plantatii cu rol de protectie impotriva eroziunilor pe Valea BRADULUI ; plantatii cu rol de protectie si ambiental la nord de statia electrica de 110 KV ;
- **CCr**- strazi de deservire cu caracter local ; accese carosabile in incinta

12.7.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona protejata istoric - parcela fostului Castel CORBESCU ;
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare ;
- Zona de protectie a statiei electrice de 110 KV ;
- Zonele de protectie pe baza normelor sanitare, a puturilor de apa potabila existente ;
- Zona de protectie a paraului Valea Bradului ;
- Avizul geotehnic pentru toate zonele situate la est de DN 71, pana la elaborarea studiilor de specialitate si PUZ ;

12.7.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona rezervata activitatilor de tip IS si I nepoluante : **TARP** si **TARE** ;
- Zona protejata istoric - parcela fostului castel CORBESCU ;
- Incintele in care se pune problema repararii si a unor accese carosabile si pietonale noi, in mod special in relatie cu DN 71 ;

12.7.14/16/17.AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT ACCES CAROSABILE / PIETONALE

- Reconsiderarea aliniamentului parcelelor in zona adiacenta c.f. se va face numai prin PUZ aprobat si cu avizul SNCFR.



- Retragerea de la aliniamentul la DN 71, prin realizarea unor degajamente, acolo unde este afectat interesul public
- Pentru realizarea acceselor carosabile și pietonale noi la DN 71 se realizează cf. art. 7.1. și 7.2. din RLU ;

12.7.21. PARCELARE

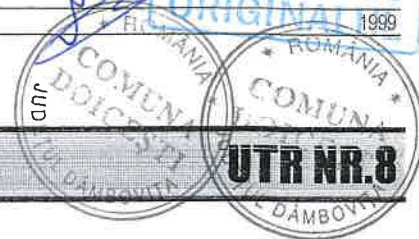
- În situația în care se pune problema modificării funcțiunilor din această zonă industrială, a volumelor de transporturi și în consecință a divizării sau comasării de parcele, autorizarea construirii se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.7.26. SPATII VERZI

- Pe fiecare parcelă industrială, plantații de protecție amplasate perimetral pentru diminuarea poluării aerului și a zgomotelor ;
- Plantații cu rol decorativ în subzonele cu activități IS ;
- Plantații cu rol de protecție spre zona c.f. ;
- Plantații cu rol de protecție împotriva eroziunii pe Valea BRADULUI ;
- Plantații cu rol de protecție și rol ambiental în zona cuprinsă între stația electrică, Valea BRADULUI și DN 71 ;

12.7.27. IMPREJMUIRI

- Spre zona c.f. , imprejmuirile pot fi opace și vor avea rol de protecție;
- Se respectă prevederile PUZ cu Regulament aferent aprobat , în cazul în care autorizația de construire se eliberează după o documentație de urbanism ;
- În cazul autorizării directe , se respectă prevederile PAC și **art. 10.2.** din prezentul regulament ;

**ZONA CFR**

- 12.8.1. TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE**
CCf, CCr, SP.
- 12.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**
CCf.
- 12.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI**
- Activitati de depozitare in spatii inchise si deschise specifice deservirii feroviare ;
 - Activitati specifice statiei c.f. inclusiv relatia cu publicul calator ;
 - Activitatea de locuire din zona statiei c.f. - locuintele de serviciu ;
 - Functiunea **SP** cu rol de protectie si decorativ ;
 - Functiunea **CCr** - strazile care se afla in relatie cu gara si halta ; pasaje rutiere, amenajari de intersectii intre liniile c.f. si caile rutiere ;
- 12.8.5. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**
- Zona de protectie a infrastructurii feroviare ;
 - Zonele de protectie ale monumentelor situate in vecinatate ;
 - Interventiile pe cladirile **GARII** si **HALTEI** (modernizari, extinderi) ;
 - Zona drumului national DN 71 ;
 - Amenajarea intersectiilor dintre caile de comunicatie si liniile c.f.
- 12.8.6. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)**
- Amenajarea intersectiei dintre DN 71 si strada principala de acces in zona centrala a satului cu traversarea liniei c.f. Bucuresti - Pietrosita ;
 - Amenajarea accesului rutier in zona industriala DOICESTI - NORD, din drumul national principal DN 71 cu traversarea liniei c.f. publice ;



**LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, APROBATA DE D.M.I. IN 1992
(EXTRAS)
MONUMENTE ISTORICE - COMUNA DOICESTI**

A. MONUMENTE SI SITURI ARHEOLOGICE

16.A.085 **"BISERICA" (in centrul satului) - ASEZARE DIN SEC. V - VI SI
RUINELE PALATULUI BRANCOVENESC**

B. MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA

16.B.295 **BISERICA " NASTEREA MAICII DOMNULUI" - 1706**
16.B.296 **RUINELE CURTII BRANCOVENESTI, 1706**

Ansamblul de mai sus s-a delimitat prin Studiul nr. 3000/4735, avizat de CNMASI si reprezinta zona istorica protejata de care se vorbeste la art. 4.7. in RLU DOICESTI.

In aceeasi categorie se incadreaza si Castelul CORBESCU , desi el nu a fost inclus pe lista monumentelor.

Fara sa fie amplasata pe teritoriul Comunei Doicesti , mai exista pe lista la pozitia nr. 16.B.297 - **CASA DR. SEVEREANU, SEC. XIX .**

Se recomanda corectarea teritoriala a acestei situatii, la fazele urmatoare de studii.

C. MONUMENTE DE ARTA PLASTICA

16.D.030 **DOICESTI (in fata termocentralei, la marginea soselei nationale)
CRUCE DE PIATRA, SEC. XVIII**

NOTA : Prin acelasi studiu istoric s-au identificat cladiri cu valoare arhitecturala si ambientala pe teritoriul Comunei Doicesti, pentru care s-au instituit reguli la art. 4.7. si s-au prezentat pe planșa nr. 2 " REGLEMENTARI "