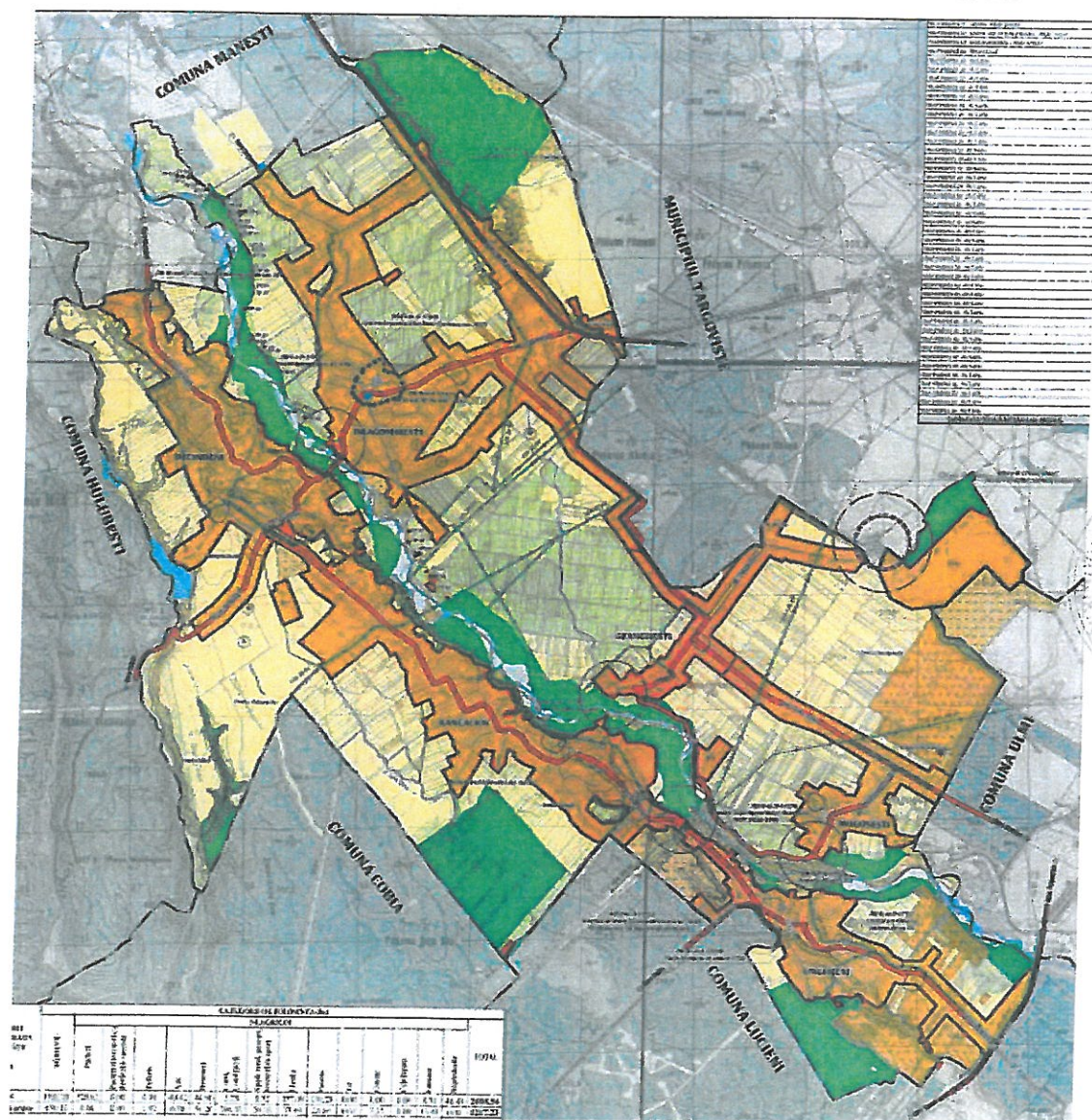


ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Comuna DRAGOMIREȘTI, județ Dâmbovita

REGULAMET LOCAL DE URBANISM




Jest.

Beneficiar: JUDEȚUL DÂMBOVITA prin Consiliul Județean Dâmbovita & COMUNA DRAGOMIREȘTI prin Consiliul Local al Comunei Dragomirești

Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBĂRE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U./D.P./I.Z./P./U.G. 2013
 Nr. 14 din 15/05/2013
[Signature]
 Arhitect-șef,

REGULAMET LOCAL DE URBANISM PUG Dragomirești

Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.



ADMINISTRATIV

Proiectant:

S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.



Manager General :

Madalina SAVOIU

Manager Proiect :

Marian MARGARIT

COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

PROIECTAT:

arch. urb. Mircea NITESCU

REDACTAT:

ing. Marian MARGARIT

VERIFICAT:

arch. urb. Dan NITESCU



COLECTIV DE ELABORARE TEHNICO-EDILITARE

ELABORAT:

ing. Vlad Cristescu

REDACTAT:

tehn. Marius Bucurescu



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA DRAGOMIRESTI, JUDEȚUL DIMBOVITA
– ACTUALIZARE 2013 –**

Denumirea lucrării:

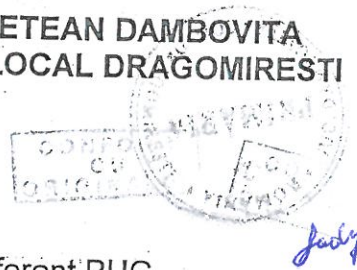
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM COMUNA DRAGOMIRESTI

Beneficiar: **JUDEȚUL DAMBOVITA PRIN CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
COMUNA DRAGOMIRESTI PRIN CONSILIUL LOCAL DRAGOMIRESTI**

A. PIESE SCRISE:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare a regulamentului de urbanism aferent PUG



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

12. Conținutul regulamentului
 - 12.1 ZC - zona centrală
 - 12.2 IS - zona pentru instituții și servicii de interes general
 - 12.3 L - zona de locuințe
 - 12.4 I - zona pentru unități industriale și depozite
 - A - zona pentru unități agricole
 - 12.5 SP - zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
 - 12.6 GC - zona gospodărie comunală
 - 12.7 TE - zona pentru echipare tehnico-edilitară
 - 12.8 C - zona căi de comunicație

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

13. Conținutul regulamentului
 - 13.1 UTR nr. 1 – Zona centrală a satului de reședință „DRAGOMIRESTI”
 - 13.2 UTR nr. 2 – Zona rezidențială a satului de reședință „DRAGOMIRESTI”
 - 13.3 UTR nr. 3 – Zona rezidențială a satului „DECIDENI”
 - 13.4 UTR nr. 4 – Zona rezidențială a satului „GEANGOESTI”
 - 13.5 UTR nr. 5 – Zona rezidențială a satului „RANCACIOV”
 - 13.6 UTR nr. 6 – Zona rezidențială a satului „MOGOSESTI”
 - 13.7 UTR nr. 7 – Zona rezidențială a satului „UNGURENI”
 - 13.8 UTR nr. 8 – Trupuri izolate în intravilan

VI. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

CONSILIUL JUDEȚEAN
DAMBOVITA
VIZAT ȘI
PENTRU P.U.D./P.U.Z./P.U.C.
17 DEC. 2013

Memoriu General PUG Dragomiresti

Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.

Arhitect: *[Signature]*

I. DISPOZITII GENERALE

1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT REACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI VALEA LUNGĂ, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent reactualizării Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul intravilan al localităților componente studiate, aparținând comunei DRAGOMIREȘTI.

1.2. Planul Urbanistic General al comunei DRAGOMIREȘTI a fost elaborat în anul 2002 și a fost aprobat prin Hotărâre de către Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLCD (Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI) în anul 2002.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți sau funcțiuni importante ale satelor componente ale comunei DRAGOMIREȘTI, se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUG.

1.5. Introducerea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Orice PUZ sau PUD care modifică prevederile stabilite prin prezentul regulament va conține și piesele desenate modificatoare ale UTR, cât și un capitol distinct în regulamentul aferent, piesa scrisă conținând toate reglementările noi care le modifică pe cele inițiale.

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea de aprobare a PUZ sau PUD a Consiliului Local al comunei DRAGOMIREȘTI va descrie în mod explicit modificările aduse documentației de urbanism (PUG) aprobate inițial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism pentru satele DRAGOMIREȘTI, DECINDENI, GEANGOESTI, RANCACIOV, MOGOSEȘTI, UNGURENI stau:

2.1.1. Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (actualizată, completată și republicată);

2.1.2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare (Legea 289/2006, Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 18/2007 și Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 27/2008 aprobată prin Legea 168/2008);

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

2.1.4. H.G. nr. 789 / 1997 privind modificarea și completarea RGU;

2.1.5. Toată legislația menționată la "Baza legală" din cap. 2 al "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 (completată cu toate actele normative de reglementare aparute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului);

CONSILIUL JUDEȚEAN
 DÂMBOVIȚA
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U.D./P.U.Z nr. 17/DEC. 2013
 Nr. din

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/10.03.1999 ;

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

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 (trupurile de baza al satelor comunei DRAGOMIRESTI), cât si in trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al comunei.

Potrivit TEMEI DE PROIECTARE privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism aferente refacerii 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. 13/N/10.03.1999.

Teritoriul intravilan al comunei DRAGOMIRESTI studiat în cadrul reactualizării PUG este compus din :

3.1.1. Trupul de baza al satului DRAGOMIRESTI - resedință de comună;

3.1.2. Trupul de baza al satului DECINDENI ;

3.1.3. Trupul de baza al satului GEANGOESTI ;

3.1.4. Trupul de baza al satului RANCACIOV ;

3.1.5. Trupul de baza al satului MOGOSESTI ;

3.1.6. Trupul de baza al satului UNGURENI;

3.1.7. Trupuri izolate în teritoriul administrativ al comunei cu funcțiune de locuințe si funcțiuni complementare, tehnico-edilitare, mică industrie, gospodărie comunală sau alte folosinte: dotari industrie extractiva, rezervoare înmagazinare apă potabilă, front de captare, stație de epurare, salubritate, ferme, deponii de deșeuri menajere, etc.

3.2. Teritoriul intravilan al satelor comunei DRAGOMIRESTI, aprobat conform legii si figurat in plansele de « Reglementari Urbanistice – Zonificare » si documentatiei RLU aferent refacerii PUG pentru comuna DRAGOMIRESTI 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 satelor comunei DRAGOMIRESTI studiate în cadrul refacerii PUG s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție si de nevoile sale de dezvoltare. Zonificarea funcțională din planse-reglementări este conforma cu prevederile art.14 din RGU si cu prevederile Ordinului MLPAT 13/N/10.03.1999.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

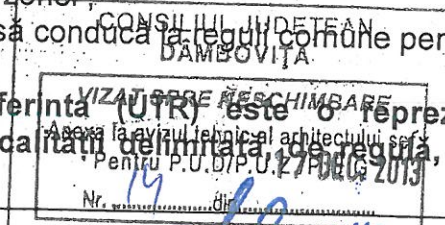
3.4. Teritoriul intravilan al satelor DRAGOMIRESTI, DECINDENI, GEANGOESTI, RANCACIOV, MOGOSESTI, UNGURENI s-a impartit in 8 (opt) unități teritoriale de referință, ținând seama de :

I. Limite fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi importante, elemente naturale importante), astfel încât să se deceleze cu ușurință zonele pentru care se elaborează PUZ cu Regulament aferent ;

II. Funcțiunea predominantă a zonei ;

III. Caracteristici comune care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață ;

Unitatea Teritoriala de Referință (UTR) este o reprezentare conventionala cuprinzând o zonă a teritoriului localității delimitată de elemente naturale,



având o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare și ridică probleme specifice de gestiune urbană.

Deși unele UTR-uri (unități teritoriale de referință) au suprafețe relativ mari, există suficiente elemente naturale și antropice sau create de om în decursul timpului care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafețe mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale sau a Planurilor Urbanistice de Detaliu.

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

4. REGULI DE BAZĂ 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 din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului și din domenii conexe, 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 "PLAN PROPUNERI 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, a prevederilor planurilor amenajamentelor silvice și altor reglementări legale ce vor apărea ulterior;

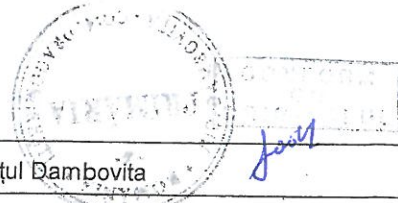
4.4. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minoră, majoră și în zona de protecție a râului Dambovita și precum și a celorlalți afluenți mai mici (torenti) se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7. din RGU și a altor prevederi legale specifice domeniului, existente (Legea apelor nr.107/ 1997, Ordinul Ministerului Pădurilor, Apelor și Mediului nr. 277 / 1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației de refacere a Planului Urbanistic General);

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

a. **Zone de protecție a monumentelor istorice izolate** (monumente de arhitectură, monumente de artă plastică, rezervații arheologice) stabilită la 200 m conform prevederilor Legii 422/2001, a listei monumentelor istorice (LMI) aprobată prin Ordinul nr.2314/8 iulie 2004 al Ministrului Culturii și Cultelor și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, an 172 (XVI), Nr. 646 bis din 16 iulie 2004, a Ordinului comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii nr. 589/D din 09.01.1992, incluse și pe Lista monumentelor istorice aprobată de către CNMASI în decembrie 1991; (vezi ANEXA 1 la RLU)

4.5.1. Autorizarea oricărui tip de intervenție la o construcție declarată monument istoric și înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată (ANEXA 1 la RLU), de la art.4.7.a. se face după obținerea avizului CNMI și a Direcției Monumentelor Istorice din Ministerul Culturii, pe baza referatelor întocmite de Inspectoratul Județean pentru Cultură Dambovita și a

CONSILIUL JUDEȚEAN
 DAMBOVITA
 VIZAT SPRE NESCHEIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U./D/P.U. 7. DEC. 2013
 Nr. _____ din _____
 Arhitect șef _____



documentațiilor de descărcare de sarcină istorică și/sau arheologică, în situația în care se identifică situri arheologice cu ocazia executării lucrărilor.

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

4.5.3. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în zona de protecție a monumentului (rază de 200 m măsurată în plan, de la limita parcelei delimitată topografic a monumentului), până la elaborarea și aprobarea studiilor specifice (PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat) se va face cu avizul Direcției Monumentelor Istorice prin intermediul Inspectoratului Județean pentru Cultură și Oficiului Județean pentru Patrimoniul Cultural Național Dâmbovitza (O.J.P.C.N.).

4.6. Autorizarea oricărei construcții și amenajări în vecinătatea sondelor abandonate și în producție dar și a conductelor de amestec aparținând OMV PETROM S.A.

Primăria va solicita prin Certificat de Urbanism, avizul OMV PETROM S.A. pentru orice lucrare de introducere teren în intravilan, eliberări de Autorizații de construire, avizări de PUZ, avizări de PUD, extinderi, modernizări de drumuri, etc, dar și vânzare cumpărare de terenuri amplasate în vecinătatea sondelor dar și a conductelor mai sus menționate.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU, zonele expuse la riscuri naturale fiind evidențiate în planșele nr. 2.1. -2.2.

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

5.1.1. Zona de locuit și funcțiunile complementare, din satele adiacente sau traversate de pâraurile și torenții ce brazdează întreg teritoriul, unde procesul de eroziune este accentuat, este un risc evident pentru zonele de locuit de pe ambele maluri, în special pentru anexele gospodărești și cele ale exploatareilor agricole din zona de locuit ;

5.1.2. Zona locuințelor și funcțiunilor complementare situate aproape de drumurile județene pe care se efectuează transporturi de lemne sau agregate cu mijloace auto de mare tonaj ;

5.2 În acest context s-a inițiat elaborarea unui studiu hidrogeotehnic pentru identificarea, cu maximă rigurozitate, a zonelor improprii pentru realizarea construcțiilor, a zonelor bune de construit cu amenajări și a soluțiilor tehnice recomandate în toate zonele de locuit în care locuințele, dotările și căile de comunicație sunt supuse riscurilor naturale.

Până la elaborarea documentațiilor specifice, urmate de PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii, la autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere măsurile precizate prin prezentul regulament local de urbanism la emiterea autorizațiilor de construire: avize hidrogeotehnice, avize de la Agenția de Mediu, avize de la Inspectoratul Județean pentru Situații de Urgență ;

Utilizări permise :

În zonele expuse la riscuri naturale sunt permise construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop **limitarea riscurilor naturale** (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, pentru scurgerea apelor pluviale, lucrări de consolidare a terenurilor cu tendințe de alunecare, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, lucrări de regularizare a cursurilor paraurilor și torenților, aparări și consolidări de maluri, etc.)

CONSILIUL JUDEȚEAN
DAMBOVITZA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 14 din 17 DEC. 2013

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, siguranța în exploatare, igiena si sănătatea oamenilor, pe terenuri macroporice, cu pânza freatică agresivă, neprecizate la **art.10** din RGU.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate în **art. 10**, alin.2 din RGU, cu conditia **eliminării factorilor naturali de risc** prin lucrări specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor paraurilor si torentilor adiacente), pentru combaterea tasărilor inegale provocate de trepidatii la trecerea vehiculelor grele), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, Inspectoratul Judetean pentru Situații de Urgență, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

Utilizari interzise :

Constructii si amenajari in zonele expuse la riscuri naturale mentionate la alin 2. **art 10** din RGU, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in **zone de servitute** pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica (linia electrica de inalta tensiune care traverseaza zona de locuit a satelor), gaze naturale (în viitor), apă, canalizare, a căilor de comunicație rutieră și a altor lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din RGU.

Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri tehnologice si in zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidentiata in plansele 2.1-2.2. "Reglementari Urbanistice-Zonificare" din PUG sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reperare, accese pentru interventie rapida in caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizari permise cu conditii :

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

Se vor respecta urmatoarele distante minime de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica (pentru evitarea riscurilor antropice):

a. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE VERTICALA (m)

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Zona de locuit si industrie	7	7	8	8
Cai ferate neelectrificate	7.5	7.5	8,5	9,5
Drumuri nationale	7	7	8	9
Rauri, lacuri, canale	6	6	7	8
Cladiri locuite :				
- fata de orice parte a ei		4	5	7
- fata de antene		3	4	5
Cladiri nelocuite			4	6

CONSILIUL JUDETEAN
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHEMARE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
Nr. 19 din 17 DEC. 2013

b. LINII ELECTRICE AERIENE - DISTANTE MINIME PE ORIZONTALA (m)

TENSIUNEA MAXIMALA A LINIEI (KV)	1 - 20 KV	25 - 110 KV	220 KV	400 KV
Cladiri locuite	3	4	75	75
Cladiri nelocuite	3	3	75	75
Taluzuri, canale, lacuri, parauri	inaltimea celui mai inalt stalp			
Alte linii paralele in culoare inguste	2,5	4 - 5	10	15
Poduri in interiorul localitatilor	3	4	5	6
Traversare drum. judetean DJ ^x	7	7	10	10
Traversarea drum. com. DC ^x	5	5	7	7
Telecomunicatii in cablu (zone locuite)	25	50	5	-

^x - pana la talpa bombamentului sau marginea exterioara a santului

c. Zona de protectie a infrastructurii rutiere pe latimea de 100 m. masurata de la limita zonei cadastrale rutiere situata de o parte si de alta a unei autostrazi ;

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

Utilizări interzise :

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin alte norme, decat cele sanitare, in zonele cu servituti instituite pentru lucrarile cu caracter de utilitate publica generatoare de riscuri tehnologice (vecinatatea de depozite de combustibil si materiale explozive, linii electrice etc.)

5.4. 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, a servitutilor si afectarea valorii terenurilor, si necesita expropriu 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.

5.4.1. Conform prevederilor Ordinului 196/2006 al A.N.R.M. referitor la sonde si conducte de amestec ce prevede instituirea de culoare de protectie cu restrictie de construire, fiind interzise in zona de protectie efectuarea a oricaror lucrari de constructie si montaj, fie ele si cu caracter provizoriu, pe traseul conductelor administrate de OMV PETROM S.A., si/sau CONPET S.A. astfel incat se institue zona de protectie la sonde cu raza de 50 m si 6 m la conductele de amestec de o parte si de alta a acesteia.

5.4.2. Pe baza Ordinului nr.536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea "Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei", se institue 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 ;
- Autobaza aferenta serviciilor de salubritate : 200 m ;
- Târg de vite : 50 m ;

• Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari in gospodarii particulare (art.16 din O.MS. 536/1997), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare in instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel putin 10 m de ferestrele locuintelor ;

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
 Pentru P.U./D/P. P. U. G.
 Nr. 19 / 17 DEC. 2013
 Director

Aceste distante pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact si Autorizatiei de Mediu (programele de conformare, conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului si Ordinului Ministerului Apelor, Padurilor si Mediului nr. 125/1996).

Utilizari permise :

Toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in prevederile PUG-ul initial in valabilitate si a Regulamentului local aferent PUG.

Utilizari permise cu conditii :

Constructiile cu durata limitata de existenta (provizorii).

Utilizari interzise :

Orice constructii si amenajari de utilitate publica, altele decât cele pentru care au fost rezervate terenuri.

5.5. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar 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 precădere a zonelor cuprinse în intravilan) cu programele de dezvoltare a echipării 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 atrase (resurse financiare bancare sau fonduri de dezvoltare europene), **autorizarea executarii constructiei nu se va face decât după asigurarea finantarii, în conditiile avizelor obtinute anterior.**

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 petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor conditiilor tehnice de siguranta astfel încât 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, în 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 ş.a.

AVIZUL JUDEȚEAN
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U.D/PIU ZIECU 2013
 Nr. 14 din 14
 Arhitect șef,

6.1.4. La proiectarea, executia si interventiile asupra strazilor din localitatile comunei DRAGOMIRESTI, 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 vârsta a treia.

6.1.5. Amenajarea intersectiilor la acelasi nivel între doua sau mai multe strazi in localitatile comunei DRAGOMIRESTI se va face cu asigurarea priorității pentru circulatia care se desfasoara pe strada de categorie superioara, cf. art. 3.17 din Ordinul nr.50/1998 al Ministerului Transporturilor.

a. Asigurarea terenurilor pentru amenajarea corectă a urmatoarelor intersectii, apreciate ca priorități de interventie în modernizarea strazilor :

- intersectia DN 72A cu DJ 702 D (punct spre Targoviste)
- intersectia DN 72A cu DC 49 (punct Hanul Logofatului)
- intersectia DJ 702 D cu DJ 720 D în intravilanul satului DRAGOMIRESTI (punct spre Geangoesti)
- intersectia complexa DJ 702 D cu drumuri interioare în în intravilanul satului DRAGOMIRESTI (punct zona centrala DRAGOMIRESTI)
- intersectia DJ 702 D cu DJ 702 B în intravilanul satului DECINDENI
- intersectia complexa DJ 702 B cu drumuri interioare în intravilanul satului DECINDENI (punct spre farmacia Aconitiline)
- intersectia DJ 702 B cu DJ 702 D în intravilanul satului DECINDENI (punct spre Butoiu de Sus)
- intersectia complexa DJ 702 B cu drumuri interioare în intravilanul satului RANCACIOV (punct trotita)
- intersectia DJ 702 B cu DJ 702 E în intravilanul satului UNGURENI (punct spre COBIA)

b. Pentru realizarea corectă a intersectiilor rutiere, se interzice temporar autorizarea de constructii si amenajari în zonele invecinate pe o distanta de cel puțin 50,0 m, până la elaborarea si aprobarea PUZ sau PUD; este obligatorie obtinerea avizelor de la administratorii drumurilor publice si de la Politia Rutiera Dimbovita, conform art. 18 din RGU.

6.1.6. Functiile si caracteristicile strazilor din satele comunei DRAGOMIRESTI 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 72A - drum national Targoviste-Campulung
- DJ 702 D - drum judetean (DRAGOMIRESTI-Decindeni)
- DJ 702 D - drum judetean (Decindeni-Butoiu de Sus)
- DJ 702 B - drum judetean (Decindeni-Dragaesti Pamanteni)
- DJ 702 B - drum judetean (Decindeni- Rancaciov-Ungureni-Lucieni)
- DJ 702 E - drum judetean (Ungureni-Frasin Vale)
- DJ 720 D - drum judetean (DRAGOMIRESTI-Geangoesti-Mogosesti-Viisoara)


• străzi principale - legături rutiere ale zonelor de locuit si functiuni complementare cu drumurile principale;

b. **străzi secundare** - restul strazilor, cu o singură bandă de circulatie pentru trafic de intensitate redusă si sarcini mici (deservire locală), dacă administratia publică locală nu a hotărât altfel;

c. **poduri propuse pentru modernizate :**

-între satele DRAGOMIRESTI si DECINDENI peste raul Dambovita

-între satele RANCACIOV si GEANGOESTI peste raul Dambovita

VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
 Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G
 Nr. 2013
 Arhitect-sef,


-între satul RANCACIOV si DJ 720D peste raul Dambovitza;

6.1.7. Profilul transversal al străzilor se stabileste în 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 MT, în situatia în care autorizarea construirii se face direct ; în 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 acea documentatie de urbanism

Pentru zonele cu autorizare directă, se stabilesc următoarele elemente geometrice ale străzilor (dimensiuni minimale obligatorii) :

a. Latimea platformei si a partii carosabile, în functie de clasa tehnică, de categoria functionala si de elementele geometrice cuprinse în legislatia specifica, pentru strazile situate in satele comunei DRAGOMIRESTI vor fi :

- **DN 72A – drum national** : latimea minimă a platformei 9,00 m ; lăţimea părţii carosabile de minimum 7,00 m cu benzi de incadrare de minimum 0,50 m ; acostament 0,75 ; sant 1,00 m ; trotuar minimum 1,50 m ; în conformitate cu Ordinul nr. 50 /1998 al Ministerului Transporturilor îmbunătăţirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurând existenţa trotuarului ;

- **DJ 702 B, D, E - drum judetean** : lăţimea platformei 9,00 m ; lăţimea părţii carosabile de minimum 7,00 m 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 îmbunătăţirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lăţimea minimă pentru trotuar;

- **DJ 720 D - drum judetean** : lăţimea platformei 9,00 m ; lăţimea părţii carosabile de minimum 7,00 m 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 îmbunătăţirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lăţimea minimă pentru trotuar;

- **strazi secundare** (de deservire locala) : zona străzilor are 9, 00 m ; lăţimea părţii carosabile minimum 4,00 m ; acostament 0,50 m ; sant 1,00 m ; trotuar 1,00 m ;

6.2. Retrageri minime obligatorii faţă de străzile principale

6.2.1. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniamentul străzilor principale

Faţă de aliniament (definit ca linie de demarcatie între terenurile aparţinând domeniului public si cele aparţinând domeniului privat), constructiile pot fi amplasate, sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita linia conventionala care urmareste fronturile construite) :

- a. Pe aliniament**, in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada ;
- b. Retras de la aliniament** , în urmatoarele cazuri :
 - inscrierea in regimul de aliniere existent ;
 - lărgirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferită faţă de alinierea existenta (spre interiorul parcelei); conform PUZ aprobat ;
 - obtinerea unor distante de protectie in cazul drumurilor nationale si judetene (retragere de la aliniament cu cel putin 3,00 m pentru realizarea gradinilor de fatada) ;
 - facilitatea creerii unor piete sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa ; amenajarile si amplasarea constructiilor de interes public se fac in urma PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii ; se recomanda o retragere minima de 5,0 m de la aliniament pentru institutiile si serviciile publice aglomerate amplasate la DN și DJ.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CONSILIUL JUDETEAN
 DAMBOVITZA
 VIZAT SI REVEREND
 Nr. 17 DEC 2013
 Arhitect-șef,

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii 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 parcela 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 directe, 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 constructii (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, sănătate, culte, locuințe, unități economice, etc.) prezentate în ANEXA 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, IV și V cu circulație continuă și / sau discontinuă
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, biciclisti, etc.);

7.1.2. Pentru accesele carosabile directe din drumurile naționale și județene (în zona centrală) la eventuale dotări administrative și/sau financiar-bancare ce ar putea să apară, se vor prevedea acces cu amenajări speciale (lărgiri locale, benzi de intrare/iesire).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii 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 intervenții și 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 lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai acces pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor acces carosabile amenajate din drumurile publice (alin 2), art. 25 din RGU, atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex: anexe gospodărești), la constructii încadrate la categoria "D" de importanță redusă (cf.Regulamentului aprobat prin HGR 261/1994 pentru aprobarea unor regulamente elaborate cf.art. 35 și 36 din Ord.G.R. nr.2/1994, privind calitatea în constructii).

Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin.(4) art.25 al RGU este necesară obținerea **autorizației speciale** (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor deținătorilor de rețele (apă-canal, telefonie, electrică, telecomunicații etc.) stabiliți prin lege.

Utilizări permise

CONSILIUL JUDEȚEAN DE ADMINISTRARE
DAMBOVITA
CĂZUT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./D.P.U./Z./P.U.G
Nr. 14/17 DEC. 2013
Arhitect șef

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

• **Utilizari admise cu conditii**

Construcțiile 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**, cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din 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 trebuie sa 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 prevederi 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**

Accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituti de utilitate publică :
 - 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 DRAGOMIRESTI ;

• **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor 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 conditionată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente în următoarele 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. Când rețelele 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 beneficiarului se obliga sa racordeze constructia „potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local”

8.1.3. In zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă, întreprinderea care exploateaza rețeaua centralizata de alimentare cu apă este obligata, conform prevederilor legale, sa asigure distributia apei prin amenajarea de **ciseme publice**

CONSILIUL JUDETEAN
 DAMBOVITA
 VIZA SI PRE-NECHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
 Nr. 19
 20 DEC 2013
 ARHITECT

8.1.4. Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obligă, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă, să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale R.G.U. (HG 525).

8.1.5. Când zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art.610) ;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.2.1. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local**, după caz.

8.2.2. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local al comunei DRAGOMIREȘTI.

Lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public al unității administrativ teritoriale și se administrează conform legii.

8.2.3. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.4. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

8.2.5. Realizarea **extinderilor sau a maririlor de capacitate** ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

8.3. Condiții de amplasare lucrărilor edilitare și a stălpilor pentru instalații.

Aceasta se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47/1998 al M.T. și a Hotărârilor Consiliului Județean sau Consiliul Local DRAGOMIREȘTI, după caz, funcție de regimul proprietății, astfel :

8.3.1. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona strazilor

a. Rețelele și instalațiile tehnico - edilitare situate în ampriza drumurilor sunt :

- **instalațiile necesare funcționării drumurilor :** canalizare pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stâlpii 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 regula în afara părții carosabile a strazilor, 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, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, etc;

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 strazilor de către rețelele edilitare se face de regula, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

CONSILIUL JUDEȚEAN
 DĂMBOVITA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U./D/P.U.Z./P.U.G
 Nr. _____ din _____
 17.08.2013

a.3. Traversarile instalatiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze, se executa la adancimea minima de **1,20 m.** sub cota axului drumului si la **0,50 m.** sub cota de fund a șanțului.

a.4. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel, care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

a.5 Administratorul drumului este obligat sa-i instiinteze pe detinatorii de instalatii in legatura cu lucrarile prevazute, dupa cum urmeaza :

- cu cel puțin **12 luni inainte** de inceperea lucrarilor a caror executie **impune mutarea ori modificarea**, pentru constructii cu caracter definitiv ;

- cu cel puțin **3 luni inainte** de inceperea lucrarilor la drum pentru constructii provizorii ;

8.3.2. Conditii de amplasare a stâlpilor pentru instalatii in zona străzilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 43 / 1997, republicata in 1998, **anexa nr. 1** care cuprinde limitele zonelor drumurilor - definirea zonelor de siguranta si de protectie)

a.1. Traversarile aeriene ale cablurilor, trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de **minimum 6,0 m**, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva **electrocutarii**.

a.2. Amplasarea pe strazi a stâlpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament).

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.4.1. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

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

8.4.3. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al comunei.

Prevederile **alin 3, art. 29 din RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale.

8.4.4. Fac exceptie de la prevederile alin (1) al art. 25 din HG 525 retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea locala 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" ;

- Conducte de aductiune: **zona de protectie 30m** fata de orice sursa 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.

CONSILIUL JUDETEAN
 DAMBOVITA
 VIZAT SI
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului
 Pentru: P. U. D. P. Z. / P. U. G.
 Nr. 19 / 17.05.2013
 Arhitect-șef,

- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**
- Rețele de distribuție **3,0 m** ;
- Rezervoare de înmagazinare apă , îngropate : raza de protecție sanitară : **20 m** de la zidurile exterioare , cf. art. 31 din HG 101/1997 ;
- Stație meteorologică (dacă este cazul), raza de protecție **30 m** cf. HG nr 101/1997;
- Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 101/1997 ;

8.6. Fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut

La emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe și obiective social - culturale se vor respecta următoarele reguli în situația în care apa potabilă se asigură prin fântâni individuale și / sau publice:

a. Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 m**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 m** de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deseuri de animale, cotețe etc.

b. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie **mai mic de 4 m**.

c. Peretii fântânii vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramida, piatra, tuburi din beton și vor fi prevăzute cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o **înălțime de 70-100 cm** deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente, impermeabile, iar articularea cu peretii fântânii va fi etanșă pe perimetru.

d. Fântâna trebuie să aibă **capac**, iar deasupra ei un acoperis care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Modul de scoatere a apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : **găleată proprie sau pompă**.

e. În jurul fântânii va exista un **perimetru de protecție**, în pantă, cimentat sau pavat.

f. Proiectarea, construcția și amenajarea fântânilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile prezentate anterior

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

- **Stații de epurare a apelor reziduale menajere** : 300 m raza de protecție sanitară conform art. 11 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997, aceste zone de protecție sanitară se pot micșora, în urma Studiilor de Impact și Autorizațiilor de Mediu care conțin programe de conformare conform Legii mediului și Ordinului nr. 125/1996 al Ministerului Mediului și Gospodăririi Apelor ;

• Colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

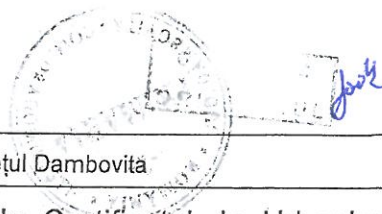
a. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate (executată cf. STAS); în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate (Ordinul MS nr. 536 / 1997).

b. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la **cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință** ; vidanțul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

9. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la cadastru,

CONSILIUL JUDEȚEAN
 VIZAT SPRE NESCAMBARE
 Nr. 19 din 19 DEC. 2013
 Arhitect-sef,



administratia financiara, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă:

9.2. Toate zonele nestructurate destinate locuirii pentru care s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism, vor primi autorizare de construire după elaborarea PUZ aprobat conform legii.

9.3. Pentru funcțiunea de locuire, RGU fixează: pentru parcelările noi, suprafețe de minimum 150 mp și front la strada de minimum 8 m pentru fiecare lot în cazul în care vor fi realizate construcții în regim închis (insiruite, covor etc) și respectiv suprafața de min. 200 mp și front la strada de min 12m în cazul realizării unor construcții izolate sau cuplate.

9.4. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința (comert, depozitare, activități de mică producție, servicii, birouri etc) se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism ulterior PUG (PUZ cu Regulament aferent și/sau PUD) având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții, în temeiul alin. (2) și (3) art. 30 din RGU.

9.5. Atât pentru parcelările destinate locuirii, cât și pentru alte funcțiuni, se vor respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele 1 - 6 la HG 525 / 1996, precum și normele cuprinse în legislația complementară urbanismului.

9.6. În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor se va face respectând specificul țesutului existent, dar și normele minime actuale de igienă și de protecție împotriva incendiilor (prezentate prin DTAC).

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

9.8. Pentru suprafețele parcelate prin acte notariale sau hotărâri judecătorești neincluse în planuri urbanistice de bază (PUG și PUZ) aprobate, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția întocmirii 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, în funcție de destinația și capacitatea construcției, cf. 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 monumentul 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 strazilor între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel:

- pentru drumurile naționale și județene, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20 m;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRAGOMIREȘTI, DAMBOVITA
 Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G.
 Nr. 14 din 17 DEC. 2013
 Arhitect-sef,

- pentru drumurile comunale - categoria IV, distantele minime de plantare sunt identice cu cele de la drumuri judetene ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de străzi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara - de 15 m ;

b. Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.

c. Latimea fâșiilor verzi situate in profilul strazii, in functie de felul plantației, vor fi :

- pentru plantatii de pomi într-un șir : minimum 1,00 m ;

- pentru plantații de arbuști : minimum 0,75 - 1,00 m ;

- pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;

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

e. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

f. Distanțele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti, trebuie sa fie de minimum 1,00 m.

g. Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si la traversarile pentru pietoni.

h. Plantațiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdelele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulației rutiere.

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

10.2. Reguli cu privire la imprejurii

10.2.1. Imprejurii la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformare a 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. Imprejurii amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii; modalitatea de realizare a imprejurii 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.

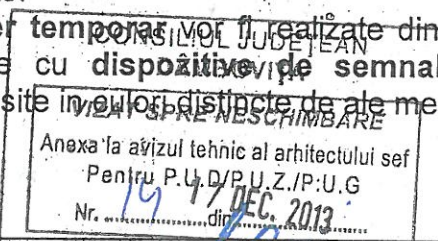
10.2.3. Imprejurii cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

10.2.4. Imprejurii 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 imprejurii din sat.

10.2.5. Imprejurii realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace și rezistente, inaltimea minima necesara pentru protectia vizuala și fizică a proprietatii fiind de **2,0 m**.

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

10.2.7. Imprejurii 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.a. 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 "Reglementari Urbanistice - Zonificare", care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al satelor componente ale comunei DRAGOMIRESTI studiate : DRAGOMIRESTI, DECINDENI, GEANGOESTI, RANCACIOV, MOGOSESTI, UNGURENI.

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

11.c. Teritoriul intravilan al satelor comunei DRAGOMIRESTI este împărțit în următoarele zone si subzone functionale :

REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZC	Zona centrală a satului DRAGOMIRESTI-resedință de comună
IS	Zona instituții publice si servicii de interes general
L	Zona pentru locuințe si functiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2
I	Zona unități industriale, depozitare si transport
A	Zona unităților agricole
SP	Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
GC	Zona gospodărie comunală / cimitire
TE	Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
CCr	Zona circulație rutieră si amenajări aferente
TN	Terenuri aflate permanent sub ape
TAI	Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL ZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

12. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

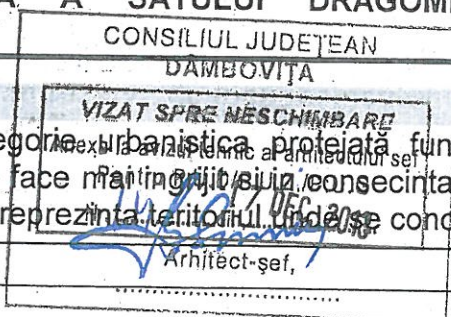
CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

12.1. ZC - ZONA CENTRALA A SATULUI DRAGOMIRESTI / NUCLEU CENTRAL

CAP. 1 GENERALITATI

12.1.0. Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul că aici construirea se face mai ingrjit/strict, 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, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, centrala telefonica, complex comercial), utile intregii comune, alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

Nucleul central exista in satul DRAGOMIRESTI, unde se situeaza intr-un perimetru ce se intinde de o parte si de alta a DJ 702 D si se compune din primarie, camin cultural, politie, scoala generala I-VIII, dispensar, stadion, posta, biserica, unitati comerciale si de alimentatie publica, sediu partid, frizerie+coafura, C.A.R. pensioanari Omenia, fosta fabrica de bere si bar.

12.1.1. Subzonele functionale ale zonei centrale a satului de centru sunt urmatoarele:

- nucleul central situat in satul DRAGOMIRESTI cu terenuri rezervate pentru dotari cu caracter teritorial de care sa poata beneficia intreaga comuna (drumul judetean DJ 702 D este principala axa de compozitie a viitoarei zone centrale);

- subzona rezidentiala - locuinte si functiuni complementare locuirii;

12.1.2. Functiunile dominante ale zonei centrale si nucleelor centrale de sate : **IS, CCR**

12.1.2.1. In primul nucleu (cu terenuri rezervate pentru dotari teritoriale) si in celalalt nucleu : **IS** ;

12.1.2.2. In a doua subzona, functiunea dominanta este : **L** ;

12.1.3. Functiunile complementare admise ale zonei centrale ale resedintei de comuna : **L, SP**

12.1.3. bis. Functiuni interzise in zona centrala : **I, A** ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.1.4. Utilizari permise ale terenurilor si cladirilor din zona si nucleele centrale :

12.1.4.1. Institutii publice si servicii de interes general in proportie de 100% din SD a fiecarei cladiri ; in cazul L si IS compatibile; proportia dintre cele doua functiuni urmand a se stabili prin PUZ cu regulamente aferente si /sau PUD ulterioare aprobării RLU.

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

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

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

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

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

12.1.5. 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 (linii electrice de inalta tensiune, infrastructura edilitara, etc.)

12.1.6. Interdictii temporare de construire :

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

12.1.6.2. In intreaga zona centrala a satului DRAGOMIRESTI, construirea va fi autorizata in baza PUZ aprobat cu regulament aferent si, eventual, acolo unde este necesar, PUD.

12.1.6.3. 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.

12.1.6.5. Echiparea tehnico-edilitara majora, precum si instalatiile aferente institutiilor si serviciilor de interes general va urma acelasi regim ca si in cazul autorizarii constructiilor si amenajarilor de interes particular, respectiv va fi precedata de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

CONSILIUL JUDETEAN
 DAMBOVITA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
 Nr. 19/2013
 Arhitect sef

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

12.1.7. 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 puțin jumătate din numărul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

12.1.8. Amplasarea fata de drumuri publice: conf. 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 "Norme 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.

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

12.1.8.2. La amenajarea intersectiilor propuse spre modernizare se respecta conditiile stabilite la art. 6.1.5. din RLU.

12.1.9. 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 alinate (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 pietze 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.

12.1.10. 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 aceeași parcela va fi o distanta egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 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 nu stabileste altfel.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

12.1.11. 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.

Pentru drumurile nationale si judetene, accesul la acestea a unei suite de parcele din zona centrala si din nucleul central se poate prelua printr-un drum local.

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

12.1.12. 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.

Caile 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, pietonale (piata civica, degajamente etc.).

Accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, dar pot constitui obiective independente și se interzice autorizarea constructiilor pe terenuri unde nu sunt prevazute.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.1.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. 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 (**distanța minima de 30 m între fântâni și 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.

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

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de către 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 fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

12.1.15. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art. 9.7. din RLU. In functie de

CONSILIUL LOCAL DRAGOMIREȘTI
JUDEȚUL DÂMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului se
 de către PUG PUG
 Nr. din
 17 DEC. 2013
 Arhitect șef,

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

Noile parcele, pentru constructii in regim inchis vor avea suprafata minima **150,0 mp.** si front la strada de minimum **8,0 m.**, iar pentru constructii izolate sau cuplate suprafata minima va fi de **200,0 mp.** cu front la strada de minimum **12,0 m.**

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

In zonele cu parcelari existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevazute in prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 6,0 m.** in cazul locuintelor insiruite (cu doua calcane laterale), de **minimum 9 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala) si de **minimum 12,0 m** in cazul locuintelor izolate (patru fatade).

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (instituti publice de interes general) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament aferent aprobat conform legii sau PUD), in functie de complexitatea functionala a acestora.

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

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

In cazuri speciale (inaltime peste 10,0m), 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 respectivă si pentru constructiile invecinate).

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

Aspectul exterior al constructiilor apartine spatiului public.

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 amplasate în zonă.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului se 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 spatiaza proprie, sau cu o functiune stabilita prin PUG.

Procentul de ocupare a terenului (POT) in zonele cu constructii noi va fi :

- maxim **45 %** in zonele predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente : strada principala care se suprapune cu traseul drumurilor nationale si judetene, daca PUZ nu stabileste alfel;
- maxim **45 %** pe terenurile cu destinatia exclusiva...

CONSILIUL LOCAL
 DAMBOVITA
 VIZAT SI AVIZAT
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
 Pentru P.U. P.D. P.L.Z. R.U. G.
 Nr. 1/10/2013
 Arhitect sef,

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

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

12.1.19. 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 se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrala se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera - in mod special drumurile nationale si judetene si trotuare) pentru parcare; in zona centrala a satului DRAGOMIRESTI si in celelalte nuclee centrale, nu sunt amenajate locuri pentru parcare in afara spatiului carosabil al strazii.

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

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile a localitatilor se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori la drumurile nationale si judetene si a gradinilor de fatada ale locuintelor cu rol decorativ.

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.

Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor principale si secundare, sunt cele cuprinse in 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 ; se respecta regulile generale din **art. 10.1.6.** din RLU.

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

12.1.21. 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.

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

12.1.21.2. 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 despaltore dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

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

Stampa: "SUBIECTUL DE PROIECTARE" and "Pentru aprobarea proiectului" with a date stamp "17 DEC 2013".

Configuratia imprejmuirilor este determinata de o serie de factori urbanistici ca: pozitia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare), functiunea, 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.

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).

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

CAP. 1 GENERALITATI

12.2.1. Zone si subzone functionale :

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

- constructii administrative
- constructii pentru învățământ
- sănătate
- cultură
- cult
- financiar - bancare
- comert
- prestări servicii
- politie



Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciile de interes general ale satelor comunei DRAGOMIRESTI; in plansele aferente Regulamentului Local de Urbanism, acestea nu s-au explicat prin simboluri, ci prin culoare (rosu) si pentru fiecare functiune s-a scris pe plan; s-a adoptat acest mod de prezentare pentru o mai usoara identificare si pentru a se evita acoperirea excesiva a bazei topografice.

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

12.2.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : L, SP, TE, CCr.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.2.4. Utilizarile permise pe parcele si in cladiri :

12.2.4.1. 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).

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

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

12.2.4.4. Echipamente pentru igiena, salubritate ;

12.2.4.5. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

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

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

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

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

12.2.5.2. In zona de protectie a monumentelor istorice izolate 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 prescriptiilor din avizele institutiilor centrale specializate si a serviciilor publice descentralizate ale MDRA si MCC.

12.2.5.4. 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 a pâraurilor, precum si a torentilor adiacenti, autorizarea constructiilor si amenajarilor se face in conditiile obtinerii avizelor legale.

12.2.6. Interdictii temporare de construire :

12.2.6.1. 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 4.5. (din prezentul regulament).

12.2.6.2. 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).

12.2.7. Interdictii permanente de construire :

12.2.7.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (provizorie, chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

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

12.2.7.3. In zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura (art. 5.2)

12.2.7.4. 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.

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

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 insoirea spatiilor publice si a birourilor.

12.2.9. 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 si organismele ce avizeaza si/sau aproba posibilele modificari.

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. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice. Se recomanda retragerea cu 5,0 m de la aliniament in cazul institutiilor si serviciilor publice noi, cu volume reprezentative (in special in frontul drumului national si a celor judetene), daca alte lucrari de urbanism ulterioare RLU si aprobate conform legii nu prevad altfel.

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

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 situatiile stabilite la art. 11.1.14.

CONSILIUL JUDETEAN
 DAMBOVITA
 VIZA SI PREGATIREA
 ANEXA LA AVIZUL TEHNIC AL ARHITECTULUI SEF
 Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
 Nr. 19 / 17 DEC. 2013
 Arhitect sef

Pentru situatiile ce nu se pot incadra in prevederile art. 23 din RGU, este necesara elaborarea unui PUZ (eventual si de un PUD); in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent si definirea atitudinii intr-un context de legalitate.

12.2.11. 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 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 3,0m pentru asigurarea respectării normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 2,00 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Caracteristicile acceselor carosabile, conform destinatiei, structurii functionale si capacitatii constructiei, trebuie sa corespunda anexei nr.4 din RGU (pct. 4.1. - 4.10.).

Caracteristicile acceselor carosabile vor fi adaptate naturii si importantei functiunii pe care o servesc, in consecinta ele se amenajeaza astfel incat sa impiedice cel mai mic risc posibil. Accesele trebuie indepartate cat mai mult de intersectii si numarul lor sa fie cat mai mic.

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.

Se va respecta 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 si art. 8.3.2. si 10.1.6.

12.2.13. 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. Caile 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.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.2.14. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente, conform legii (vezi art. 8.1. din RLU).

12.2.15. 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.

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

<p>Memoriu General PUG Dragomiresti</p>	<p>Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef Pentru P.U., D.P.U.Z., P.U.C.</p>	<p>17 DEC 2013</p>
<p>Proiectant: S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.</p>	<p>Arhitect-sef,</p>	<p>26</p>

12.2.15.2. 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 echipamentele aferente, precum si retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora numai pe teren apartinand domeniului public.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.2.16. Parcelarea : conform art. 30 din RGU si art.9.1. - 9.7. din RLU.

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 (in cazul de fata institutii si servicii publice) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), in functie de complexitatea functionala

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

12.2.17.1. Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) va respecta, in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei (in mod special in zona de protectie a monumentelor), fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii).

12.2.17.2. In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii cu functiunea dominanta a zonei, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii retelelor edilitare, respectarea cerintelor de stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

12.2.18. 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.

12.2.19. 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 de ocupare a terenului (POT) pe parcelele cu constructii noi, va fi de **maximum 50 %** pe terenurile cu destinatia IS. (in care SD este 100 % destinata functiunii IS)

In situatia in care subzona este predominant rezidentiala (50% din SD a cladirii primeste functiunea IS), POT si CUT (coeficientul de utilizare a terenului) se stabileste fie printr-o documentatie de urbanism ulterioara RLU, fie prin PAC, in cazul autorizarii directe.

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

12.2.20. 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 se va dimensiona conform **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

Joa

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA
VIZAT SPRE NESCHEMARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Căminul de Cultură și Sport al Municipiului Dragomirești
19.05.2013

Arhitect

de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin **restrictiunea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutiera și trotuare) pentru parcare.**

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

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.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a clădirii, plastica arhitecturală și caracteristicile sitului în care aceasta urmează a se amplasa.

În vecinătatea monumentelor istorice, amplasate izolat, 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, sau să afecteze punerea în valoare a elementelor importante de plastică arhitecturală.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative ; în cazul situațiilor în care autorizarea construirii se va face după elaborarea și aprobarea PUZ și/sau PUD elaborat și aprobat conform legii, se vor respecta condițiile impuse prin aceste documentații.

Condițiile minimale impuse prin **anexa nr. 6** la RGU sunt valabile la autorizarea directă a construcțiilor ; la autorizarea în urma PUZ / PUD aprobat , se respecta aceste documentații.

12.2.22. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU art. 10.2. din RLU.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face în cadrul altei documentații de urbanism (PUZ, PUD), sau în cadrul PAC. Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 11.2.23).

12.2.22.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism face următoarele recomandări de realizare a imprejmuirilor la instituții și servicii publice :

- Imprejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente ;
- Imprejmuirile laterale sau posterioare vor fi și opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 m ;
- În zona de protecție a monumentelor, imprejmuirile se autorizează cu avizul organismelor teritoriale competente ;
- Se recomandă ca imprejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, să fie vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant ;
- Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama, în condițiile legii.

12.3. L - ZONA REZIDENTIALA CU CLĂDIRI Parter , P+1 , P+2 (pana la 10 m)

CAP. 1 GENERALITATI

12.3.1. Zone și subzone functionale :

L - Zona rezidențială de tip rural cu clădiri Parter, P+1, P+2 , cu subzonele:

- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)
- predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni compatibile), valabilă în zona centrală a satului DRAGOMIREȘTI și care a fost tratată la **ZC** și în zonele centrale secundare (în care suprafața aferentă serviciilor de interes public reprezintă 50% din suprafața de fiecare clădire) ;

12.3.2. Funcțiuni dominante: L - locuire pe parcele (locuințe individuale P, P+1, P + 2), pe terenuri libere posibil de reparcelat, sau prin înlocuirea zonelor existente construite ;

12.3.3. Funcțiuni complementare și compatibile admise pe aceeași parcelă - IS, SP, TE, CC

Stampa profesională a arhitectului ser
 Pentru P.U.D./P.A.U.Z.
 Nr. 14 din 17 DEC. 2013
 Arhitect ser

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.3.4 Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor :

12.3.4.1. 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 60 % din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri .

Activitati compatibile cu locuirea, ca activitati secundare pe fiecare parcela cu locuinte in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu reglementarile Consiliului Local. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile cu locuirea este de maximum 40 % din suprafata desfasurata a fiecarei 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 (depozite pentru fructe) ;

- adaposturi pentru animalele proprii gospodariei ;

- parcaje si / sau garaje pentru nevoi proprii ale gospodariei ;

d. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei , sunt urmatoarele :

- parcare si / sau garare (pana la maximum 5 autoturisme / parcela);

- depozitare de marfuri (en gros) ;

- comert en.- detail ;

- servicii ;

- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare, inclusiv a celor emise de catre CLCD ;

- activitati de mica industrie , nepoluante si cu volum mic de trafic ;

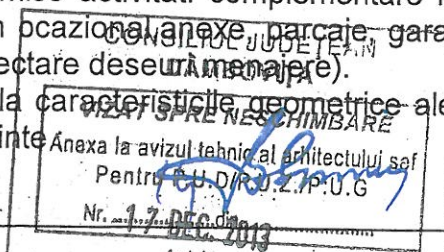
12.3.4.2. In subzona predominant rezidentiala - (in zona centrala, parcelele adiacente strazilor principale si zonele centrale secundare) ;

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

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

12.3.4.2.1. In ambele subzone sunt permise activitati complementare locuirii (comert, servicii, activitati productive nepoluante, turism ocazional, anexe, parcaje, garaje, spatii verzi, alei pietonale, lucrari edilitare, platforme precolectare de servicii menajere).

Se fac urmatoarele precizari cu privire la caracteristicile geometrice ale parcelelor pe care urmeaza a se autoriza construirea de locuinte



• Pentru a fi construibila, o parcela noua (zona neconstruită) trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii :

a) pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 150 mp** si front la strada de :

- **minimum 8,0 m** in cazul locuintelor insiruite (doua calcane laterale);

- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)

b) pentru parcelarile noi, suprafete de **minimum 200 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m**, in cazul locuintelor izolate.

c) in cazul parcelelor de colt, situate la intersectia a doua strazi, latime minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de **12,0 m** (in cazul locuintelor cuplate, cu un calcan), respectiv **15,0 m** (in cazul locuintelor cuplate cu patru fatade).

Conditiiile se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adancimea parcelei**, trebuie sa fie de minimum **12,0 m**.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

12.3.5. Utilizari permise cu conditii :

12.3.5.1. In zona de protectie a monumentelor istorice incluse pe Lista aprobata de CNMASI in 1991 sunt necesare avize sau acorduri in conditiile specificate la art. 4.7.

12.3.5.2. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor pâraurilor) - cf. 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.

12.3.5.3. Se admite construirea 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 apararea malurilor si micșorarea proceselor de eroziune etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, apararea civila sau alte organisme.

12.3.5.4. In zona de protectie a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, in zona de protectie pe baza normelor sanitare, in zonele de protectie instituite pe baza altor norme, in zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice - in conditiile obtinerii avizelor prevazute de legislatia in vigoare, de la organismele teritoriale interesate (Agentia de Mediu, Directia Urbanism-Consiliul Judetean pentru drumurile judetene, institutiile care gestioneaza echipamentele edilitare etc.

12.3.5.5. In zonele in care terenul este foarte accidentat si/sau prezinta riscul eroziunilor si inundatiilor si necesita lucrari speciale premergatoare autorizarii construirii, eventual elaborarea de PUZ cu regulament aferent elaborat si aprobat conform legii, se impune obtinerea avizului geotehnic, aviz de mediu si de la Inspectoratul de Protectie Civila.

12.3.5.6. In zonele acoperite cu fond forestier si cuprinse in intravilan, cu conditia obtinerii avizelor de la institutia care gestioneaza fondul forestier (DIRECTIA SILVICA).

12.3.6. 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, pana la intocmirea PUZ/PUD.

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 "; pentru toate parcelele agricole rezervate unor dezvoltari viitoare a locuintelor si functiunilor complementare

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

d. Pe parcelele adiacente drumurilor nationale si judetene, pentru respectarea zonei de siguranta si de protectie a drumurilor, in situatia in care nu pot fi respectate profilele transversale minime stabilite prin art.6.1.7., conform H.G. nr. 36/1996 (anexa cu Delimitarea elementelor zonei drumurilor) se va elabora PUZ cu delimitarea zonei de siguranta si de protectie a drumului, conditii de aliniament si alinieri ale cladirilor, avizat si aprobat ;

12.3.7. Interdictii permanente de construire :

- Locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apelor), precum si in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si a altor lucrari de infrastructura, cf. art. 5.3.
- Locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse in trafic de autovehiculele si utilajele de mare tonaj si viteza de deplasare ce strabat străzile principale ale comunei), precum si in zonele de servitute pentru protectia lor, cf. art. 5.3.
- 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.

12.3.8. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. 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.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice in vigoare. Ele vor fi orientate astfel incat, pentru cel putin jumătate 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).

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

12.3.9. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. art. 18 din RGU, cu respectarea zonelor de siguranta si protectie a drumurilor, delimitate conform 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. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

12.3.9.1. Amplasarea imprejmirilor (limitelē 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 11,0m, deci amplasarea imprejmirii parcelei va fi la minimum 5,50 m m fata de axul drumului (exceptând situatiile in care o documentatie de urbanism ulterioara PUG, elaborata si aprobata conform legii nu mareste aceasta distanta din nevoi functionale si configurativ spatiale - in special in zonele preponderent rezidentiale) . regula nu se aplica drumurilor

CONSILIUL JUDETEAN
DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.C.
2013
Arhitect-sef,

nationale si judetene, al carui profil transversal minim este indicat la art. 6.1.7. si in concordanta cu reglementarile PUZ cu Regulament aferent, aprobat conform legii in zona centrala resedinței DRAGOMIRESTI.

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

12.3.10. **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 - retragerea minima fata de aliniament minimum 3,0 m) ;
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei ;
 - facilitarea crearii de pietee 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.

12.3.15. **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 puțin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor, sau dictate de necesitati de conservare a specificului local.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeași 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. Distanta 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.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de 2,00 m.

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

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati - regim traditional)
- 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

12.3.16. **Accese carosabile** : conf. 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 de 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 cat mai putine.

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

In cazul drumurilor circulatate intens, accesul la acestea a unei suite de parcele poate fi printr-un drum local (mai ales pentru parcelele adiacente drumurilor nationale si judetene).

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 25,0 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 sau realizata in comun.

Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor in curtea din spatele cladirii, in cazul in care aceasta are suprafata mai mare de 40,00 mp, la garajele si parcajele amenajate pe parcela. Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt 2,80 m latime si 3,50 m inaltime (exceptând cazurile de autovehicole cu gabarit mare, pentru care se vor prevedea spatii inalte de 4,50 m)

12.3.17. 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. Caile 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, degajamente pentru dotari.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.3.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU si art.8.1. , 8.6. si 8.7.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 (distanța minima de 30 m între fântâni si fose septice, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizării retelei centralizate publice

CONSILIUL JUDEȚEAN DAMBOVIȚA
 VIZAT ȘI RECOMENDAT
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului
 Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.C.
 Nr. din

in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

12.3.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU si art.8.2.

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

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.3.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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

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

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

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

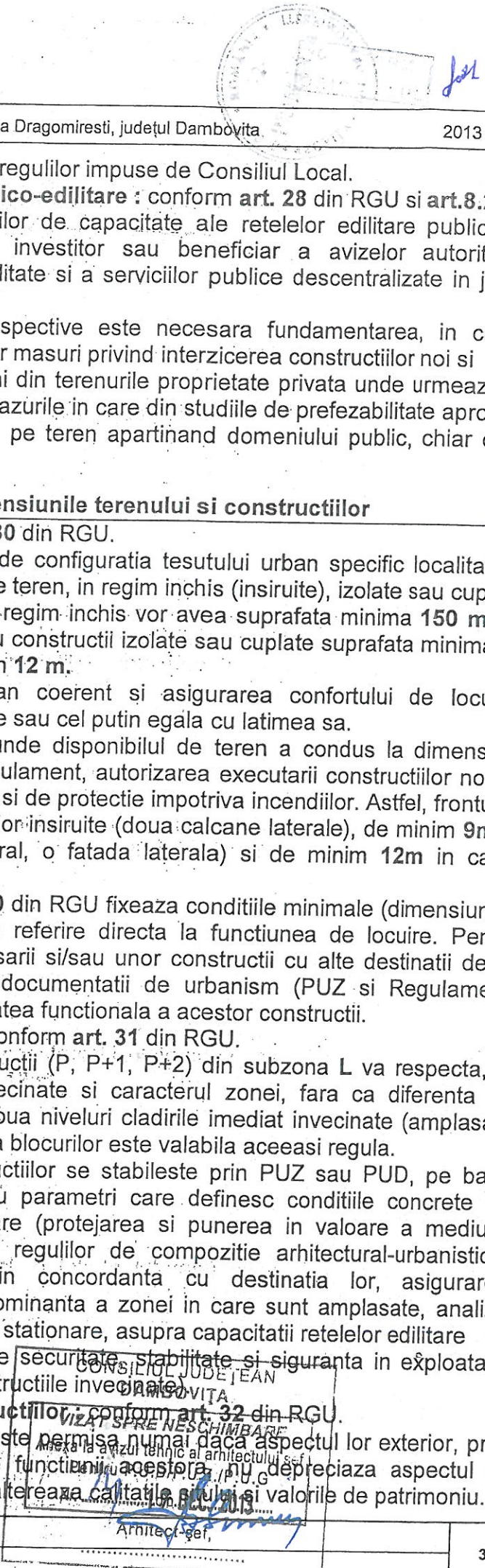
12.3.22. Inaltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Regimul de inaltime a noilor constructii (P, P+1, P+2) din subzona L 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 construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent, respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica, asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor, asigurarea compatibilitatii functionale cu functiunea dominanta a zonei in care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulatie si stationare, asupra capacitatii rețelelor edilitare din zona, respectarea cerintelor tehnice de securitate, stabilitate si siguranta in exploatare pentru constructia respectiva si pentru constructiile invecinate).

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

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 si valorile de patrimoniu.



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

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) in zonele L cu constructii noi va fi de max. 40%

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

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

12.3.25. 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 minimale de asigurare a locurilor de parcare. Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv in parte se va dimensiona cf. **Normativ P 132-93**.

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea. Consiliul local va restrictiona sever folosirea 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.

12.3.26. 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 drumurile nationale si judetene 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 M T 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 anurilor cerintelor 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 imprejmuii din material dendrofloricol;
 - Necesitatea de a corecta prin plantatie anumite aspecte neplacute ale peisajului
- 12.3.27. Imprejmuiri :** conform art. 35 din RGU si art.10.2. din RLU.

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

12.3.27.1. 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.

12.3.27.2. 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 (in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

12.3.27.3. 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 recomandari de realizare a imprejmuirilor conf. art. 11.2.27.

12.4. I,A - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DEPOZITARE/ UNITĂȚI AGRICOLE

CAP.2. GENERALITATI

12.4.1. Tipurile de subzone functionale

12.4.1.1. Unitati industriale : sectii de mecanizare, prestari servicii industriale (moara, uruitor, service, preparare nutrețuri combinate, realizare concentrate, etc.);

12.4.1.2. Unitati pentru valorificarea productiei agricole prin conservare ;

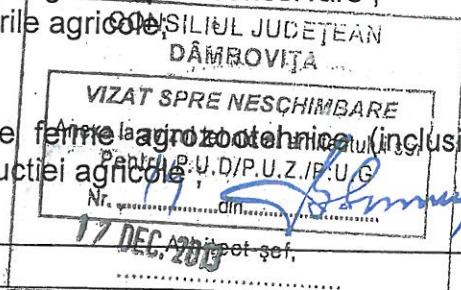
12.4.1.3. Prestari servicii private pentru lucrarile agricole

12.4.2. Functiunea dominanta a zonei

12.4.1.1. Subzona industriala :

12.4.1.2. Subzona unitatilor agricole contine ferme agrozootehnice (inclusiv cele în conservare) si activitati pentru valorificarea productiei agricole

12.4.3. Functiuni complementare admise.



In toate subzonele industriale, de depozitare si agricole sunt admise urmatoarele functiuni complementare: **IS** (comert, prestari servicii cu caracter industrial), **SP, GC, TE, CCr**;

12.4.3.bis. Functiuni interzise.

- a. Locuire L cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care deserveste activitatea respectiva de interventie conf. legislatiei specifice;
- b. Activitati cu caracter special, cu exceptia celor legate de specificul subzonei;
- c. In toate subzonele este interzisa amplasarea unor activitati poluante ;

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

12.4.4. Utilizari permise.

- a. Pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala I si A sunt **I, A si IS** (prestari de servicii si comert pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu);
- b. Schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de asemenea in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu si a unui Studiu de Impact (in anumite cazuri).
- c. Modificarea indicatorilor si indicilor urbanistici (functiunea, suprafata totala de teren ocupat de functiuni industriale si de functiunile complementare, 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;

12.4.5. Utilizari permise cu conditii.

PUZ cu regulament aprobat conform legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile care au impus protectii pentru : monumente istorice, drumuri, constructii si amenajari care necesita protectie sanitara, constructii si amenajari cu grad mare de risc natural si antropic.

12.4.6. 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 ;
- 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, se va admite elaborarea PUD pentru o parcela, solicitandu-se elaborarea unui set de regulamente pentru zonele limitrofe obiectivului.

CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITZA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
 Pentru P.U./D/P.U.Z./P:U.G
 17 DEC 2013
 Arhitect-sef,

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

12.4.8. Orientarea fata de punctele cardinale.

Masurile pentru impiedicarea transmisiei noxelor prin vântul dominant reprezinta obligatia poluatorului, indiferent de tipul zonei functionale afectate. Aceste masuri sunt cele stabilite prin Studiul de Impact si Autorizatia de Mediu.

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

12.4.9.1. 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 special DJ).

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

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

12.4.14. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face conform prevederilor PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si/sau PUD si cf. art. 6.2.1.

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/agricole in relatie cu spatiul public al strazii (accese, parcaje) fara a afecta domeniul public

12.4.15. Amplasarea in interiorul parcelei industriale / agricole a constructiilor necesare desfasurarii activitatilor se va face astfel incat sa se asigure conditiile :

- 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, acces adevcate pentru interventia pompierilor in cazuri de incendiu.

d. Pe parcelele cu destinatie I si A este interzisa construirea pe limita parcelei , cu exceptia celor aprobate prin PUZ cu Regulament aferent .

12.4.16. Accesul autovehiculelor pe parcela.

a. Rezolvarea accesului/acceselor carosabile pe o parcela industrială sau agricolă 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 accesese secundare ; daca acestea exista, zoni urmeaza a fi create ;

d. Nu se admit servituti de trecere pentru activitati industriale sau agricole, pe parcele

Stampa oficială a Județului Dâmbovița și semnătură profesională în colțul inferior drept.

cu alte functiuni decat industrie sau agricultura ;

12.4.17. Accesul pietonal.

a. Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire in incinta in special 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 specificul 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.

12.4.18. 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 (in viitor), alte tipuri de retele specifice activitatilor industriale si sau agricole si conform art. 8.1

12.4.19. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi, extinderea sau redimensionarea, se face in conditiile art. 8.2.

12.4.20. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare se respectă conform prevederilor din art. 8.4. din RLU.

12.4.21. Parcelarea.

a. Crearea de parcele pentru amplasarea de obiective industriale sau agricole noi prin ocuparea teritoriului cu destinatia I sau A.

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 si in conditiile art. 9.1 – 9.4.

12.4.22. Înălțimea constructiilor.

Înălțimea maxima în cele trei subzone se va stabili prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii. Înălțimea maxima se va exprima in m, numarul de nivele fiind irelevant.

12.4.23. 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.

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

12.4.25. Parcaje.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune I, A este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate in desfasurarea activitatii :

- autovehicule tehnologice care participa la procesul 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 / agricole care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva ;

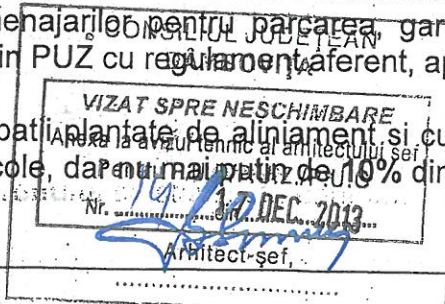
b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93, in functie de specificul fiecarei unitati economice.

c. Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent, aprobat.

12.4.26. Spatii verzi.

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unitatii industriale/agricole, dar nu mai puțin de 10% din suprafata parcelei

12.4.27. 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.

Se respecta recomandarile generale de la art. 11.3.27. in cazul autorizarii directe a constructiilor (DTAC).

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

CAP.1. GENERALITATI

12.5.1. 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, zona de agrement), 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).

Subzonele functionale ale zonei verzi sunt :

- spatii verzi amenajate (agrement): la sud de zona centrala propusa in satul DRAGOMIRESTI, in vecinatatea zonei sportive;
- plantatii de aliniament (din cuprinsul arterelor de circulatie) ;
- terenuri de sport amenajate ;
- plantatii de protectie la activitati economice, cursuri de apa si autostrada ;
- alte spatii verzi cu profil specializat si cu acces limitat ;

12.5.2. Functiuni dominante :

- in subzona **agrement** - activitati de recreere, petrecerea timpului liber ;
- in subzona **sport** - activitati sportive (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, la râuri si pârauri, la deponiile de deseuri menajere;
- 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 - gradini de fatade) ;

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.5.4. Utilizari permise :

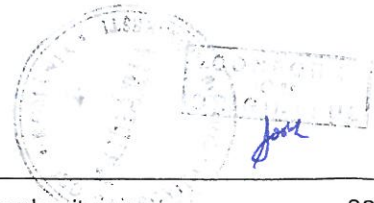
Pentru fiecare tip de subzona sunt permise activitatile de baza ale acesteia, activitatile functiunilor complementare care sustin si potenteaza functiunea principala, activitatile de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Spatiile plantate prevazute in planse sunt minimale si obligatorii.

12.5.5. Utilizari permise cu conditii

Stabilirea riguroasa a configuratiei si dozei calitative si cantitative a functiunilor de baza si a celor complementare se face prin PUZ cu regulamentul sau PUD, pentru fiecare amplasament.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului sef
 Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G.
 Nr. *11/2013* din **7 DEC. 2013**
 Arhitect-sef,



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

12.5.6. Interdictii temporare de construire :

Prin Certificatul de Urbanism se va impune interdictia temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, in acele subzone functionale care necesita studii si cercetari suplimentare pentru stabilirea regulilor de executie, cu referire la :

- conditiile 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.

Programul specific se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

12.5.7. 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.

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

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 imprejuriri (limitare de proprietate), a oricarei constructii si a spatiilor verzi aferente arterelor de circulatie pe toata zona cuprinsa in intravilan se va face conform art. 6.1.; In mod special, se va tine seama de conditionarile legislatiei in vigoare (Ordinul nr.47/1998 al MT pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stapilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale - Capitolul 5).

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

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

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

- 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, agrement).

CONSILIUL JURIDIC
 DAMBOVITA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului nr.
 Pentru P.U.D/P.U.Z/P.U.G
 Nr. din 17 DEC. 2013
 Arhitect ...

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale SP se dimensioneaza astfel încât 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.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

12.5.18. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. art. 27 din RGU.

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.

Racordarea obiectivelor din zona SP la retelele tehnico-edilitare existente se va face in conditiile stabilite la art. 8.1. din RLU.

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

12.5.20. 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 finantare, iar construirea si intretinerea lor constituie lucrari publice, putând fi finanțate și din resurse financiare private.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.5.21. 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 si amenajari cu alte destinatii decat locuinta (in cazul de fata spatii verzi amenajate) se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (PUZ si Regulament, PUD), avand in vedere complexitatea.

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

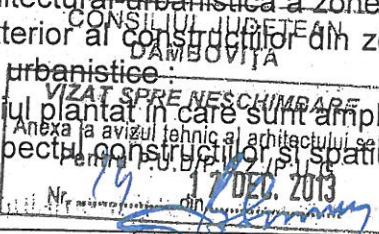
Constructiile din zona functionala SP nu vor depasi, de regula, inaltimea vegetatiei din vecinatate. Fac exceptie acele constructii care detin o functie deosebita in cadrul parcelei, sau care se inscriu in repere urbane specifice unui teritoriu mai larg.

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu parametri care definesc conditiile de constructibilitate

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zona SP 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. Aspectul exterior al constructiilor din zona functionala SP va urmari materializarea urmatoarelor concepte urbanistice:

- Integritatea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate;
- Realizarea contrastului intre aspectul constructiilor si spatiul plantat existent;



• In momentul in care constructiile se inscriu intr-un sistem mai larg de reperare decat cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie sa raspunda primelor doua cerinte.

12.5.24. Procentul de ocupare a terenului : conf. art. 15 si anexa nr.2 din RGU, se coreleaza cu specificul fiecarei functiuni in parte.

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

12.5.25. 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 va fi dimensionat cf. **Normativului P 132-93.**

Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele din zona SP 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.

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

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

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

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Se vor respecta valorile minimale prevazute in **Anexa nr.6** din RGU.

Activitatea de gestionare a spatiilor verzi se asigura prin :

- realizarea unor zone de productie dendro-floricola amenajate si dimensionate corect ;

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administratia Locala va adopta un program de actiuni specifice care va stabili :

- solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- necesarul de material dendro-floricol si sursele de procurare;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara;
- etapizarea realizarii, in functie de posibilitatile de asigurare a materialelor specifice ;
- posibilitatile de implicare a Administratiei Locale (proiecte, asigurare cu material saditor, echipamente, asistenta tehnica etc.).

12.5.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art 10.1.

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. 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.(exigentele sunt cele de la art.11.5.23.)

12.6. GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAP. 1 GENERALITATI

12.6.1. Zone si subzone functionale

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

12.6.2. Funcțiuni dominante : GC - Gospodarie comunală - cimitire comunale și parohiale, puncte de precolectare și depozitare pe timp limitat la locul de producere a deșeurilor menajere, stradale, industriale și agricole, platforme de depozitare și neutralizare.

12.6.3. Funcțiuni complementare admise

Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, circulație și transporturi, funcțiunea ecologică-spații verzi aferente și de protecție.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.6.4. Utilizări permise

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

12.6.5. Utilizări permise cu condiții

Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională GC 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 GC - cu condiția elaborării și aprobării altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile și avizele Autorității pentru protecția mediului, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite conform normelor de igienă privind mediul de viață al populației (Ordinul M.S. nr. 536/1997) și legislației de protecție a mediului (Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005).

În zonele expuse la riscuri naturale (terenuri pe care stagnează apa pluvială, 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, privind rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea.

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 prevenirea inundațiilor și eroziunilor, curățirea santurilor, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz și cu respectarea Ordinului nr. 277/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor și Mediului, articolul 33, alin. (c).

12.6.6. 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** (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată de funcțiunile de bază, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) în zona funcțională respectivă.

12.6.7. Interdicții permanente de construire :

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, conform art. 5.1. din RLU.

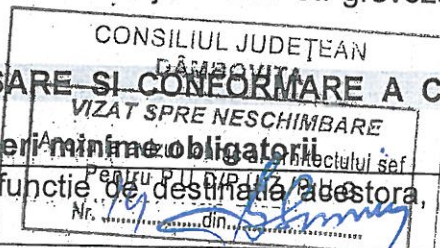
În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, conform art. 5.2. din RLU.

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității se face conform anexei nr. 1 din RGU.



12.6.9. 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

12.6.14. 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.

12.6.15. 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. 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 ;
- Adaposturile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel puțin 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel incat sa se evite poluarea si disconfortul vecinilor;
 - 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

12.6.16. Accese carosabile : conf. art. 25 si anexa nr. 4 din RGU si art.7.1.

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.

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

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

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

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

12.6.20. 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

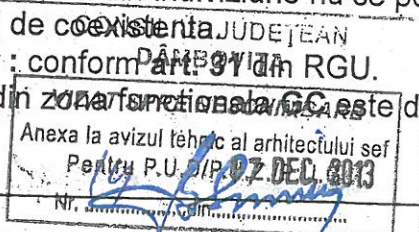
12.6.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

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. Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala GC.

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.

12.6.22. 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 avizate si aprobate potrivit legii.

12.6.23. 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.

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

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

12.6.25. 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 se dimensioneaza conf. **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/garare si/sau stationarea autovehiculelor. Pot fi asigurate in afara parcelei, in apropierea accesului, parcaje ocazionale.

12.6.26. 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 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) ; se respecta distanta de protectie la cimitire de 50 m cf. normelor Ordinului Sanatatii nr. 536/1997.

Cimitirele vor fi imprejmuite cu gard si cu o perdea de arbori. intre mormant si gardul cimitirului, va fi lasata o zona libera de 3,0 m.

12.6.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU ; cf. art.11.4.27.

12.7. TE - ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

CAP: 1 GENERALITATI

12.7.1. 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.

12.7.2. 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 satelor.**

12.7.3. Functiuni complementare admise :

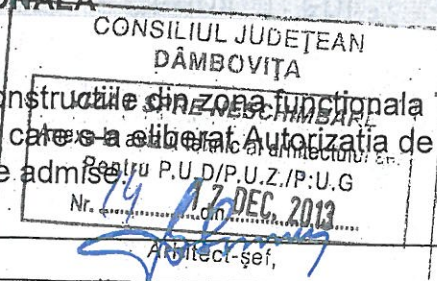
Pe aceeasi parcela - activitati de intretinere si reparatii, servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta, circulatie, functiunea ecologica (spatii verzi aferente si de protectie).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.7.4. Utilizari permise

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

12.7.5. Utilizari permise cu conditii



Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala TE 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 TE - cu conditia elaborarii si aprobarii altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament, PUD), cu acordurile si avizele Autoritatii pentru protectia mediului.

In zonele expuse la riscuri naturale (scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, pe terenurile macroporice, cu pânza freatică agresivă) - 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 aparare impotriva inundatiilor, eroziunii, scurgerea apelor pluviale, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului si/ sau alte organisme.

12.7.6. 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** din zona functionala respectiva, in conformitate cu prevederile PUG si cu motivele care pot genera schimbarile (necesitati de protectie a mediului, necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor urbanistice, 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.

12.7.7. 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

12.7.9. 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.

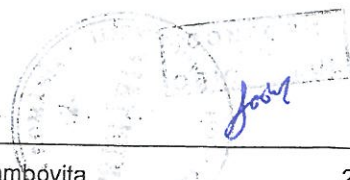
12.7.14. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU. si art.6.2.1.

12.7.15. 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, cf. legii ;
- 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 lua in considerare la autorizari ulterioare ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare ;

CONSILIUL LOCAL COMUNA
 DRAGOMIRESTI
 DAMBOVITA
 VIZAT SI SEBES MERSI
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului
 Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
 Nr.
 Data/..../2013
 Arhitect ..



In zona functionala TE 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

12.7.16. 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.

12.7.17. 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. 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 (treceri la nivel, pasarele, 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

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

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

12.7.20. 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

12.7.21. Parcelarea : conform art. 30 din RGU.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta se recomanda intocmirea altor documentatii de urbanism (de tip PUZ / PUD), avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.Parcelele nou create trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala TE.

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.

12.7.22. Inaltimea constructiilor : conf. art. 31 din RGU ;

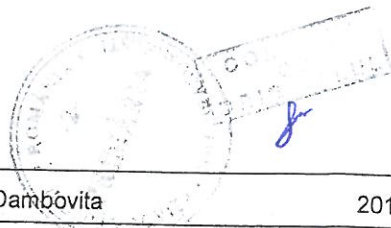
Inaltimea maxima se stabileste prin PUZ cu Regulament aferent aprobat conform legii; conductele pentru transport si distributie se amplaseaza conform art.8.3. din RLU.

12.7.23. 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 calitatea sitului si valorile de patrimoniu

12.7.24. Procentul de ocupare a terenului : conform 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.

VIZAT SI PRESENTAT
 Pentru P.U./D/P.U./Z./P.U./G.
 Nr. _____
 Arhitect-ef



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

12.7.25. 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 conf. normativelor in vigoare.

12.7.26. 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 suprafata spatiilor verzi, sunt considerate minimale si orientative.

Pe fiecare parcela din zona functionala **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafete plantate de **min. 20 %** din suprafata parcelei, cu rol decorativ si de protectie a activitatilor proprii sau a zonelor invecinate, impotriva nocivitatilor, (pe limitele interioare ale parcelei).

12.7.27. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU si art. 10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri viii), 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, pentru protectie impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si în cazul aspectului exterior al constructiilor (art. 12.7.23).

12.8. CCr - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA

CAP. 1 GENERALITATI

12.8.1. Tipurile de subzone functionale

12.8.1.1. Subzona pentru căile de comunicatie rutieră si constructii aferente CCr ;

12.8.1.2. Subzona pentru circulatia pietonală majoră, parcări publice, pietre civice ;

12.8.2. Functiuni dominante ale fiecărei subzone sunt cele de la art. 12.8.1.

12.8.3. Functiuni complementare admise în fiecare subzonă sunt :

12.8.3.1. In subzona 12.8.1.1. nu sunt functiuni complementare admise ;

12.8.3.2. In subzona 12.8.1.2. functiunile complementare admise sunt : IS (comert si prestări servicii), monumente de for public si mobilier urban; plantatii de protectie si decorative

12.8.3.bis. Functiunile interzise sunt toate functiunile care nu sunt destinate direct functiunilor dominante ale fiecărei subzone ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.8.4. Utilizările permise sunt următoarele :

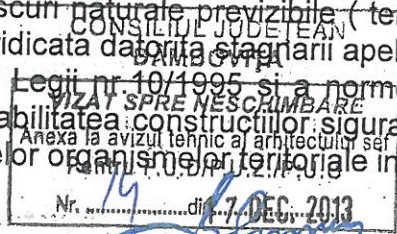
12.8.4.1. Subzona 12.8.1.1. - circulatie rutieră (străzi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulatia pietonală, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

12.8.4.2. Subzona 12.8.1.2. - circulatie pietonala, comert si prestari servicii , plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban.

12.8.4.3. Subzona 12.8.1.3. - circulatie pietonala numai în puncte special amenajate, la intersectia cu retele tehnico - edilitare subterane si aeriene.

12.9.5. Utilizari permise cu conditii :

12.8.5.1. In zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnării 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 teren, etc.) aprobate de autoritatea de protectia mediului sau organisme interesate.

12.8.5.2. 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.

12.8.5.3. In zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.536/1997;

12.8.5.4. 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.

12.8.5.5. In zona de protectie a monumentelor istorice.

12.8.6. Interdictii temporare de construire :

Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesită studii si cercetări suplimentare, este instituită interdictia temporară de construire până 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 străzii principale, până la eliminarea factorilor de risc datorati stagnării apelor din precipitatii, până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Apărare Civilă, de la Agentia de Mediu, aviz geotehnic de la o firma sau un specialist atestat in domeniu, sau de la alti factori interesati in legatura cu aceasta cale de comunicatie importanta.

12.8.7. 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 este interzisa amplasarea de constructii sau instalatii ce 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

12.8.9. 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 si actele normative emise de ministerul de specialitate si indicate la art. 6.1.

12.8.14. 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 toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

12.8.15. 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 spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie,

CONSILIUL JUDEȚEAN
 DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al proiectului
 Pentru P.U., D/P.U., Z./P.U., G.
 Nr. 1000/2013
 17 DEC. 2013

daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;

- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia CCr (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 propriu-zise, de specificul gabaritului 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.

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

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

12.8.19. 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 în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile, cf, art. 8.3.din RLU. Constructia, repararea si întretinerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei în vigoare.

Realizarea în zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislatiei în vigoare privind amplasarea si autorizarea executării constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

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

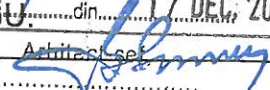
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

12.8.21. 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), având în vedere complexitatea functionala a acestor constructii, instalatii si amenajari.

In cazul in care aplicarea reglementărilor specifice zonei functionale CCr si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii unei incinte existente, parcela in cauza rămâne proprietate în indiviziune.

12.8.22. Înăltimea constructiilor : conform art. 31 din RGU.

Pentru P.U./D/P.U./Z./P.U./G
 17 DEC 2013
 Arhitect șef


Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională CCr se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii 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 destinațiile 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, respectarea cerințelor de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare, atât pentru construcțiile cu aceste funcțiuni, cât și pentru cele învecinate).

12.8.23. 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.

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

În zona funcțională CCr, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

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

12.8.25. 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 în parte va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.

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

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

Pe fiecare parcelă din zona funcțională CCr este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol estetic, de agrementare, și/sau de protecție a activităților din zonele învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

12.8.27. Împrejurimi : conform art. 35 din RGU și art. 10.2. din RLU.

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe laturile parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate, pentru protecție împotriva intruziunilor, pentru separarea funcțiilor și asigurarea protecției vizuale.

Tipul împrejurimilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, iar în cazul autorizării directe prin DTAC.

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor (art. 11.8.23).

V. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVEL UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

13. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Au fost constituite 8 unități teritoriale de referință la nivelul comunei, distribuite astfel:

• UTR nr. 1 – SAT DE RESEDINȚĂ „DRAGOMIREȘTI” – ZONA CENTRALĂ

• UTR nr. 2 – SAT DE RESEDINȚĂ „DRAGOMIREȘTI” – ZONA REZIDENȚIALĂ

• UTR nr. 3 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „DECINDENI”

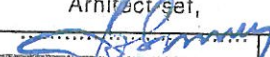
• UTR nr. 4 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „GEANGOESTI”

• UTR nr. 5 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „RANCACIOV”

• UTR nr. 6 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „MOGOSEȘTI”

• UTR nr. 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „UNGURENI”

• UTR nr. 8 – TRUPURI INDEPENDENTE ÎN INTRAVILAN

DĂMBOVIȚA
 DĂMBOVIȚA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U.Đ/P.U.Z./P.U.G
 Nr. 19 din 17 DEC. 2013
 Arhitect șef,


13.1. UTR NR. 1 – SAT DE REȘEDINȚĂ „DRAGOMIREȘTI” – ZONA CENTRALĂ

13.1.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE:

- IS – Zona instituții publice și servicii de interes general
- L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1, P + 2 + M
- I – Zona unități industriale, depozitare și transport
- SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- CCr – Zona circulație rutieră și amenajări aferente
- TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.1.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- IS- zona pentru institutii publice și de interes general și de locuire;

13.1.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire L
- Activități de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități de tip GC – antene GSM, stații hidrofor;
- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea CCr: modernizare străzi principale, amenajări intersecții, podete;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația rezervă pentru instituții publice și servicii de interes general, locuire și funcțiuni complementare.

13.1.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protecție ale monumentelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;

13.1.5. INTERDICȚII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- Zona centrală în ansamblu;
- În zona de protecție a monumentelor;
- În zonă nestructurată urbanistic;
- 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.

13.1.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- La amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin acest regulament.

13.1.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.1.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Alimentarea cu apă se realizează în sistem centralizat pentru toată zona centrală;
- Până la realizarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.1.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei;
- Regimul maxim de înălțime: P+2+M;
- Module volumetrice: 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semi-deschise la fatada principală și/sau la fatada sud (cerdac, foisor);
- POT maxim: 60 %; CUT = 2,00; Nr. maxim de niveluri = 3 (P+M);
- Acoperisurile: de regulă în patru ape sau derivate din acesta;



- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.1.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si întretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activitati de tip TE;
- decorativ în incinte de tip IS si parcele cu functiunea de locuire L (grădini de fatadă);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii SP;

13.1.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directa sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.2. UTR NR. 2 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT RESEDINȚĂ „DRAGOMIREȘTI”

13.2.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- IS – Zona instituții publice si servicii de interes general
- L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1 + M
- I – Zona unități industriale, depozitare si transport
- SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.2.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

13.2.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activitati de tip GC – antene GSM; statii hidrofor;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CCr : modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.2.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

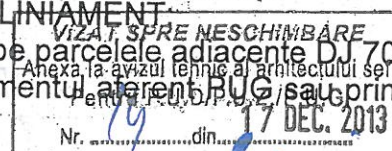
- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului judetean DJ 702D;
- Zona de protecție a drumului judetean DJ 720D;
- Zona de protecție a drumului national DN 72A;

13.2.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):

- In zone nestructurate urbanistic;
- In toate zonele în care există utilizări permise cu conditii si pentru care administratia publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.2.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702D, DJ 720D si DN 72A se va face pe alinierea stabilita în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea PUG



- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.2.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

13.2.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activitati de tip I si A fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.2.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;

- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.2.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DN, DJ si alte ștrazi principale;
- de protectie in încintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in încintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.2.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.3. UTR NR. 3 ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „DECINDENI”

13.3.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- IS – Zona institutii publice si servicii de interes general
- L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu clădiri P, P + 1 + M
- A – Zona unităților agricole
- I – Zona unități industriale, depozitare si transport
- SP – Zona spatii verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, institutii publice, etc.

13.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

13.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

CONSILIUL JUDEȚEAN
DAMBOVITA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z. nr. 2013
Nr. 19 din

- Activități de tip IS pentru deservirea locală și la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activități de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activități de tip GC – antene GSM, stații hidrofor;
- Activități TE pentru îmbunătățirea asigurării cu utilități;
- Funcțiunea CGr : modernizare străzi principale, amenajări intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.3.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pârâurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702B;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702D;

13.3.5. INTERDICȚII TEMPORARE (până la aprobarea PUZ):

- În zone nestructurate urbanistic;
- 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.

13.3.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702B și DJ 702D se va face pe alinierea stabilită în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea PUG
- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.3.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.3.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare ;
- Până la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se vor autoriza activități de tip I și A fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.3.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înălțime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fatada principală și/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DEAG sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii art. 106 pentru obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

JUDEȚEAN
 DAMBOVITA
 Nr. 19 din 19 DEC. 2013
 Arhitect-șef

13.3.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip **GC** (cimitire), **I**, **A** si **TE**;
- decorativ in incintele de **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P**;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.3.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.4. UTR NR. 4 – SAT „GEANGOESTI” – ZONA REZIDENTIALA

13.4.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- IS** – Zona instituii publice si servicii de interes general
- L** – Zona pentru locuinte si functiuni complementare cu cladiri **P**, **P + 1 + m**
- A** – Zona unitatilor agricole
- I** – Zona unitati industriale, depozitare si transport
- SP** – Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie
- GC** – Zona gospodarie comunală / cimitire
- TE** – Zona constructii aferente lucrărilor edilitare
- CCr** – Zona circulatie rutiera si amenajari aferente
- TAI** – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituii publice, etc.

- **IS, L, SP, CR, GC, TE**

13.4.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- **L** – locuire

13.4.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Locuire **L**
- Activitati de tip **SP** cu rol de sport, agrement, protectie;
- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, podete;
- Terenuri agricole in intravilan, cu destinatia rezervă pentru instituii publice și servicii de interes general, locuire si functiuni complementare.

13.4.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zonele de protectie ale monumentelor;
- Zona de protectie a drumului județean DJ 720 D;
- Zona de protectie a drumului comunal DC 339;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire.

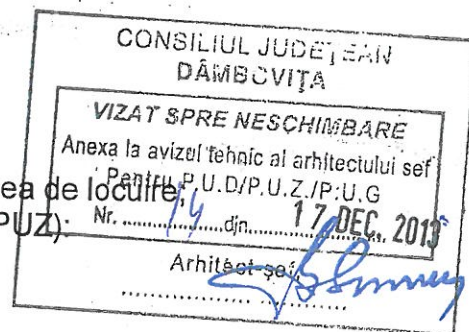
13.4.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ)

- Zona centrală în ansamblu;
- In zona de protectie a monumentelor;
- In zonă nestructurată urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizari permise cu conditii si pentru care Administratia publica locala nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directa a construirii.

13.4.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 720D si DC 339 se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUZ cu regulament;
- La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.4.7. ACESE CAROSABILE SI PIETONALE



- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

- Drumurile pentru accesese la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

13.4.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Alimentarea cu apa se realizeaza in sistem centralizat pentru toata zona centrala a comunei;

- Pana la realizarea rețelei de canalizare menajera si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

13.4.9. PARCELARE/INALTIMEA CONSTRUCTIILOR/ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de înăltime : P+1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 60 % ; CUT = 2,00 ; Nr.maxim de niveluri = 3 (+M) ;
- Acoperisurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul) sau DTAC, elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.4.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ, DC si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip TE;
- decorativ in incintele de tip IS si pe parcelele cu functiunea de locuire L și funcțiuni complementare (grădini de fatadă);

- decorativ și de agrement pe parcelele specifice functiunii SP;

13.4.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin PUZ cu regulament sau PUD sau DTAC in zonele de autorizare directa, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.5. UTR NR. 5 – ZONA REZIDENTIALĂ SAT „RANCACIOV”

13.5.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

IS – Zona institutii publice si servicii de interes general

L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare

A – Zona unitatilor agricole

I – Zona unitati industriale, depozitare si transport

SP – Zona spatii verzi amenajate, sport / plantatii de protectie

GC – Zona gospodarie comunală / cimitire

TE – Zona constructii aferente lucrărilor edilitare

CCr – Zona circulatie rutiera si amenajari aferente

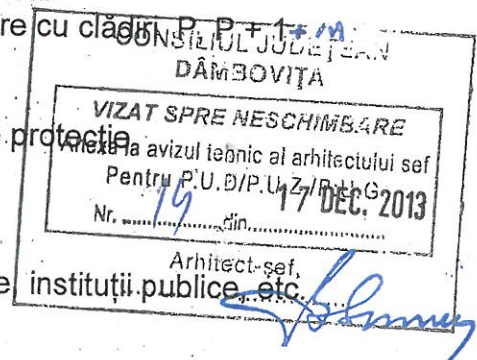
TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire

13.5.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

13.5.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protectie;



- Activitati de tip **GC** – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati **TE** pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea **CCr**: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.5.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pârauritor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;

- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;

- Zona de protectie a drumului judetean DJ 702B;

13.5.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zone functionala **A**;

- In zone nestructurate urbanistic;

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.

13.5.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702B se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;

- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.5.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

• Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.

• Drumurile pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organisme teritoriale interesate si aprobate prin Hotarârea Consiliului local;

13.5.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare :

- Pana la realizarea rețelei de canalizare și a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art.12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activitati de tip **I** si **A** fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.5.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;

- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;

- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;

- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;

- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organisme interesate.

13.5.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;

- de protectie în incintele cu activitati de tip **GC** (cimii);

- decorativ în incintele de **IS** si pe parcelele cu functiunea de locuire (grădini de fatada);

- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii **P** din



- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.5.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.6. UTR NR. 6 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „MOGOSESTI”

13.6.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- IS – Zona instituții publice si servicii de interes general
- L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1 + M
- A – Zona unităților agricole
- I – Zona unități industriale, depozitare si transport
- SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.



13.6.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA:

- L – locuire

13.6.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;
- Functiunea CCr: modernizare strazi principale, amenajari intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire si functiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protectie a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traverseaza localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru functiunea de locuire;
- Zona de protectie a drumului judetean DJ 720 D;

13.6.5. INTERDICTII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- In zone functionala A;
- In zone nestructurate urbanistic;
- 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.

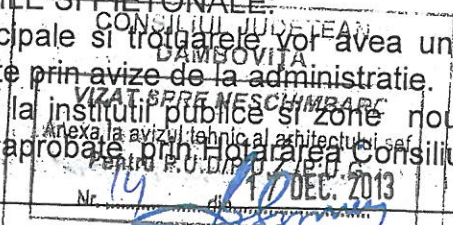
13.6.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DJ 720D se va face pe alinierea stabilita in regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia ;

- In restul zonei de locuit se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.6.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite prin avize de la administratie.
- Drumurile pentru accesele la instituti publice si zone nou lotizate vor fi avizate de organisme teritoriale interesate si aprobate, prin Hotărârea Consiliului local;



13.6.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Pana la realizarea rețelei de apa potabila in sistem centralizat pentru toata localitatea, se admite si alimentarea cu apa din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare ;
- Pana la realizarea rețelei de canalizare si a statiei de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se var autoriza activitati de tip I si A fara rezolvarea completa a problemelor tehnico - edilitare si asigurarea rezervei de apa pentru incendiu.

13.6.9. PARCELARE/ INALTIMEA CONSTRUCTIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se mentine pe cât posibil parcelarul zonei ;
- Regimul maxim de inaltime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomanda utilizarea spatiilor semideschise la fatada principala si/sau la fatada sud (cerdac, foisor) ;
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperisurile : de regula în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate si aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.6.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja si intretine spatii plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ si alte strazi principale;
- de protectie in incintele cu activitati de tip GC (cimitire), I, A si TE;
- decorativ in incintele de IS si pe parcelele cu functiunea de locuire (gradini de fatada);
- decorativ si de agrement pe parcelele specifice functiunii P;
- decorativ si de protectie de-a lungul cursurilor de ape.

13.6.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.7. UTR NR. 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ SAT „UNGURENI”

13.7.1. TIPURILE DE ZONE FUNCȚIONALE:

- IS – Zona instituții publice si servicii de interes general
- L – Zona pentru locuințe si funcțiuni complementare cu clădiri P, P + 1 + M
- A – Zona unităților agricole
- I – Zona unități industriale, depozitare si transport
- SP – Zona spații verzi amenajate, sport / plantații de protecție
- GC – Zona gospodărie comunală / cimitire
- TE – Zona construcții aferente lucrărilor edilitare
- CCr – Zona circulație rutieră si amenajări aferente
- TAI – Terenuri agricole în intravilan rezervă de locuire, instituții publice, etc.

13.7.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- L – locuire

13.7.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activități de tip IS pentru deservirea locală si la nivel de cartier (comert)
- Activități de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate în funcțiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activități de tip A în incintele existente;
- Activitati de tip SP cu rol de sport, agrement, protecție;
- Activitati de tip GC – antene GSM, statii hidrofor;
- Activitati TE pentru imbunatatirea asigurarii cu utilitati;

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Avizul tehnic al arhitectului si
Pentru P.U./P.U.Z./P.U.G.

17 DEC. 2013

Arhitect

- Funcțiunea **CCr**: modernizare străzi principale, amenajari intersecții, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinația de rezervă viitoare de locuire și funcțiuni complementare sau dotări publice de interes comun;

13.7.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Zona de protecție a albiei minore a pâraurilor sau canalelor hidrotehnice care traversează localitatea, conform Legii apelor;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru funcțiunea de locuire;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702 B;
- Zona de protecție a drumului județean DJ 702 E;

13.7.5. INTERDICȚII TEMPORARE (pana la aprobarea PUZ):

- În zone funcționale A;
- În zone nestructurate urbanistic;
- În toate zonele în care există utilizari permise cu condiții și pentru care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii.

13.7.6. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea construcțiilor situate pe parcelele adiacente DJ 702B și DJ 702E se va face pe alinierea stabilită în regulamentul aferent PUG sau prin PUD, după avizarea și aprobarea acestuia;

- În restul zonei de locuit se vor respecta distanțele minime obligatorii impuse prin prezentul regulament.

13.7.7. ACESE CAROSABILE SI PIETONALE:

- Accesele carosabile principale și trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit funcțiilor deservite, stabilite prin avize de la administrație.
- Drumurile pentru accesele la instituții publice și zone nou lotizate vor fi avizate de organismele teritoriale interesate și aprobate prin Hotărârea Consiliului local;

13.7.8. RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REȚELE NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite și alimentarea cu apă din fantani individuale, cu respectarea normelor sanitare;
- Până la realizarea rețelei de canalizare și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;
- Nu se va autoriza activități de tip I și A fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.7.9. PARCELARE/ INALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR /ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Se menține pe cât posibil parcelarul zonei;
- Regimul maxim de înălțime : P +1+M ;
- Module volumetrice : 7x10 m; se recomandă utilizarea spațiilor semideschise la fațada principală și/sau la fațada sud (cerdac, foisor);
- POT maxim : 40 % ; CUT = 1,50 ; Nr.niv. = 3 ;
- Acoperișurile : de regulă în patru ape sau derivate din acesta;
- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau PUZ cu regulament aferent, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obținerea avizelor de la toate organismele interesate.

13.7.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip **CC** (cimitire), **I, A** și **TE**;
- decorativ în incintele de **IS** și pe parcelele cu funcțiunea de locuire (gradini de fațada);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii **P**;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de apă.

13.7.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă sau PUZ cu regulament sau PUD, cu respectarea art. 10.2. din RLU.

13.8. UTR NR. 8 – TRUPURI INDEPENDENTE  N INTRAVILAN

Situate dispersat pe aproape întreg conturul localitătii, în interiorul teritoriului administrativ al comunei DRAGOMIRESTI  i localit tilor sale componente.

13.8.1. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE MEN INUTE :

- Unit ti industriale  i de depozitare (I);
- Unit ti agricole în incintele existente (A);
- Constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE);
- Circulatii rutiere si amenajările lor aferente (CCr);

13.8.2. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ: diversă, în principal:

- Unit ti industriale  i de depozitare (I);
- Unit ti agricole în incintele existente (A);

13.8.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE:

- Activit ti de tip I nepoluante, cu volum mic de transporturi, corect integrate in functiunea de bază sau amplasate izolat;
- Activit ti de tip unit ti agricole în incinte proprii (A);
- Activit ti de tip spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir (P) ;
- Activitati de tip constructii aferente echipării tehnico – edilitare a zonei (TE) pentru îmbunătăţirea asigurării cu utilit ti;
- Functiunea circulatii rutiere si amenajările lor aferente (CCr) cu referire la modernizare străzilor principale, amenajări de intersectii, poduri;
- Terenuri agricole în intravilan, cu destinatia rezervă pentru unit ti industriale  i agroindustriale

13.8.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- Zonele de protectie ale monumentelor ;
- Zona drumurilor principale DJ SI DN ;
- Zona de protectie a albiei minore a pârâurilor care traverseaza localitatea, conform Legii apelor ;
- Zonele nestructurate urbanistic propuse pentru dezvoltarea functiunii de bază ;

13.8.5. INTERDICTII TEMPORARE (până la aprobare documentație specifică/PUZ cu regulament/PUD):

- In zona functional  I – Unit ti industriale  i de depozitare nepoluante;
- In zona functional  A – Unit ti agricole în incintele existente;
- In zonă nestructurata urbanistic;
- In toate zonele în care exista utilizări permise cu conditii si pentru care

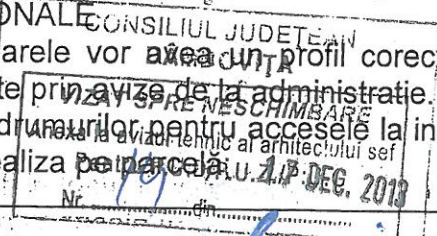
Administratia publică locală nu are suficiente elemente pentru a-si asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

13.17.6. AMPLASAREA FA  DE ALINIAMENT:

- Amplasarea constructiilor situate pe parcelele adiacente DN / DJ se va face pe alinierea stabilită prin limitele zonei de siguran  a drumului sau prin PUZ cu regulament ;
- In restul zonelor industriale se vor respecta distantele minime obligatorii impuse prin prevederile Regulamentului General de Urbanism  i preluate în prezentul regulament.

13.8.7. ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE

- Accesele carosabile principale si trotuarele vor avea un profil corect dimensionat potrivit functiunilor deservite, stabilite sau aprobate prin avize de la administratie.
- Se vor obtine avize ale administratorilor drumurilor pentru accesele la institutii publice si zone nou lotizate, iar accesele directe se vor realiza pe parcelă.



13.17.8. RACORDAREA LA REțele TEHNICO – EDILITARE ȘI REALIZAREA DE REțele NOI

- Până la realizarea rețelei de apă potabilă propusă în sistem centralizat pentru toată localitatea, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare legale;

- Până la realizarea/reabilitarea rețelei de canalizare menajeră și a stației de epurare, evacuarea apelor uzate se va asigura conform art 12.3.18. din RLU;

- Nu se vor autoriza activități de tip I (unități industriale și de depozitare nepoluante) și A (unități agricole în incintele existente) fără rezolvarea completă a problemelor tehnico - edilitare (mai ales legat de evacuarea apelor uzate) și asigurarea rezervei de apă pentru incendiu.

13.8.9. PARCELARE / ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR / ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR / PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Toate aceste elemente se stabilesc prin DTAC sau prin PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat potrivit Legii, PUD (unde este cazul), elaborate și aprobate conform legii, cu obtinerea avizelor de la toate organismele avizatoare interesate.

13.8.10. SPATII VERZI

Se vor amenaja și întreține spații plantate potrivit rolului acestora, astfel:

- de aliniament la DJ și alte străzi principale;
- de protecție în incintele cu activități de tip I – Unități industriale și de depozitare, A – Unități agricole în incintele existente și TE – Constructii aferente echipării tehnico – edilitare;
- decorativ în incintele de tip IS – Institutii publice și servicii de interes general și pe parcelele cu funcțiunea de locuire L – Zone de locuit (grădini de fatadă);
- decorativ și de agrement pe parcelele specifice funcțiunii P – Spații verzi amenajate, de protecție, sport ;
- decorativ și de protecție de-a lungul cursurilor de ape.

13.8.11. IMPREJMUIRI

- Se stabilesc prin DTAC în zonele de autorizare directă și/sau PUZ cu regulament sau PUD cu respectarea art. 10.2. din RLU.

V. GESTIONAREA PUG ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

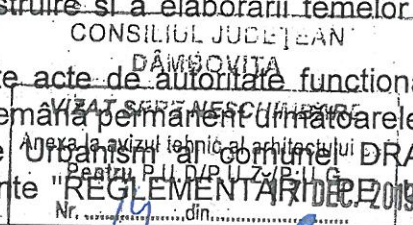
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DRAGOMIREȘTI (R.L.U.C.D.) este un document tehnic întocmit în conformitate cu H.G. 525 / 1996 și cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor de urbanism – reglementare tehnică – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.2000; indicativ GM - 007 – 2000.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI DRAGOMIREȘTI (R.L.U.C.D.) se aprobă prin hotărârea Consiliului local al comunei DRAGOMIREȘTI pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată și completată) și a opiniilor rezultate din consultarea publicului și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Documentația astfel aprobată va fi utilizată de către funcționarii publici ai serviciului de specialitate al Consiliului local al comunei DRAGOMIREȘTI pentru emiterea Certificatelor de Urbanism, a Autorizațiilor de Construire și a elaborării temelor de proiectare pentru PUZ și PUD.

Pentru a putea emite aceste acte de autoritate funcționarul public de la serviciul de specialitate va trebui să aibă la îndemână permanent următoarele instrumente de lucru :

1. Regulamentului local de Urbanism al comunei DRAGOMIREȘTI (R.L.U.C.D.) - volumul integral și planșele aferente "REGLEMENTAR DEC. 2019" TR -ri", în care se identifică



zonele cu conditii de autorizare directă si cele care au interdictii temporare de construire până la aprobarea PUZ si/sau PUD; de aici își extrage regulile stabilite pentru fiecare zonă / subzonă funcțională.

2. Planul Urbanistic General al comunei DRAGOMIRESTI - plansele "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", " ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA ", "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" ;

5. STUDII PREGATITOARE ale Planului Urbanistic General al comunei DRAGOMIRESTI, care fac parte integranta din acesta ;

6. GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM, indicativ GM - 007 - 2000 cu toate anexele.

7. Legislatia în domeniu si complementară urbanismului, în continuă completare si îmbunătățire.

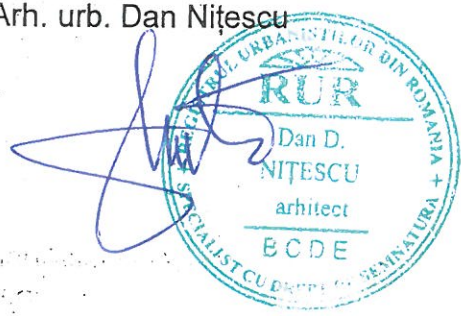
Informatia este densă, de o mare complexitate si se adresează atât din punct de vedere al continutului, cât si a prezentării (grafică și materiale scrise) specialistilor din administratie care gestioneaza formarea si evolutia structurii urbane proprii și specifice localităților comunei.

Se impune, în consecință utilizarea riguroasă a documentatiei si interpretarea corectă a reglementărilor stabilite, în beneficiul exclusiv al dezvoltării corecte a structurii functionale si configurativ - spatiale a localităților comunei DRAGOMIRESTI.

Întocmit,
Arh. urb. Mircea Nițescu

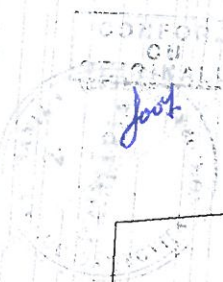
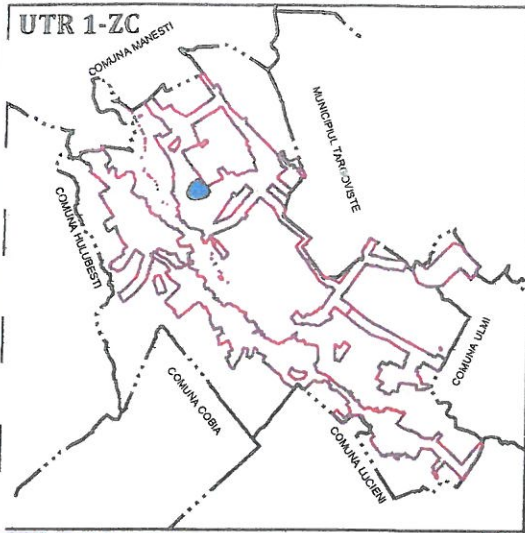


Verificat,
Arh. urb. Dan Nițescu



CONSILIUL JUDEȚEAN
 DÂMBOVIȚA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
 Pentru P.U. D/9.020-2013
 Nr. 14 din 14.02.2013
 Arhitect Șef

UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
UTR 1 - ZONA CENTRALA SAT DRAGOMIRESTI



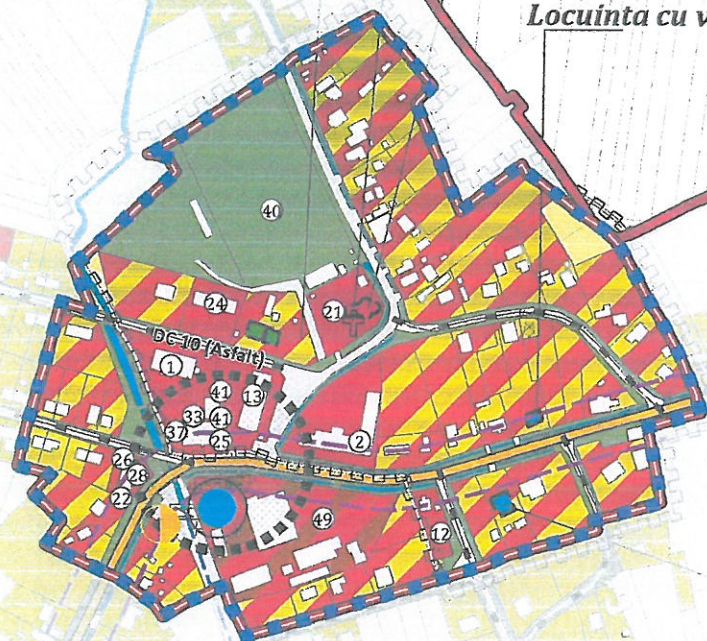
De 99/2

DB-I-s-B-17035
Ruine curți boieresti sec XV-XVIII

DB-IV-m-A-17816
Crucea de piatra a lui Radu Cornescu sec. XVIII
De 98

DB-II-m-A-17474
Biserica "Sf. Nicolae" 1642
De 97/2

Locuinta cu valoare ambientala



UTR 2

CONSILIUL JUDEȚEAN
DÂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBĂRE

Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U./D/P.U.Z./P.U.G

Nr. 19 din 17 DEC. 2013

Arhitect-șef,
[Signature]

